



CUZK 100009860721

V - 13001 / 2017-702- 2

Prohlášení vlastníka

o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám

(Prohlášení)

dle § 1166 a na související ustanovení občanského zákoníku

Advokátka
Mgr. Petr Stavešník, advokát
Slovenská 910, 685 01 Bučovice
tel.: 737 529 683
IČ: 71466975

Vlastník:

Bytové družstvo Ponava 603, IČ: 03501868
sídlem Staňkova 603/8e, Ponava, 602 00 Brno
zapsáno v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou Dr 5502
zastoupené Romanem Šebelou na základě plné moci

A.

Předmětné nemovité věci a popis právního stavu

- 1) Předmětem tohoto právního jednání jsou následující nemovité věci, které jsou zapsány na listu vlastnictví 2467 pro katastrální území Ponava, obec Brno, část obce Ponava u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město:
 - a. **pozemek parc. č. 740/5** – zastavěná plocha a nádvoří, kdy součástí tohoto pozemku je dle katastrální evidence také budova č.p. 603 – stavba pro výrobu a skladování (dále jen „Budova“)
 - b. **pozemek parc. č. 740/6** - zastavěná plocha a nádvoří, kdy součástí tohoto pozemku je dle katastrální evidence také budova bez č. p./č. e. – garáž,
 - c. **pozemek parc. č. 740/7** - zastavěná plocha a nádvoří, kdy součástí tohoto pozemku je dle katastrální evidence také budova bez č. p. /č. e. – garáž,
 - d. **pozemek parc. č. 740/8** - zastavěná plocha a nádvoří, kdy součástí tohoto pozemku je dle katastrální evidence také budova bez č. p. /č. e. – stavba pro výrobu a skladování,
 - e. **pozemek parc.č. 740/10** – ostatní plocha (dále jen Nemovitosti)
- 2) Na pozemcích parc. č. 740/1, 740/4, 740/5, 740/6, 740/7, 740/8 a 740/10 byla provedena stavba, a to na základě (i) stavebního povolení, které dne 15.12.2014 pod č.j.: 16620/12/2300/2238/Dv. vydal OÚŠŘ ÚMČ Brno-Královo Pole. Dále bylo OÚŠŘ ÚMČ Brno-Královo Pole vydáno dne 14.11.2016 vydáno (ii) rozhodnutí o povolení změny stavby před jejím dokončením pod č.j.: 13803/16/2300/1472/Dv.
- 3) Geometrickým plánem č. 882-27/2016, který schválilo Katastrální pracoviště Brno – město pod č. j. PGP-340/2017-702 (dále jen „GP“ nebo „Geometrický plán“) došlo k rozdělení pozemku parc. č. 740/10 pro k. ú. Ponava, Brno a dále k zaměření obvodu stavby č.p. 603 po jejím stavebním dokončení dle stavebního povolení.
- 4) Rozhodnutím č.j. 1007/17/2300/1158/Dv. ze dne 1.8.2017 (právní moc 4.8.2017), které vydal OÚŠŘ ÚMČ Brno-Královo Pole bylo povoleno užívání stavby (kolaudace) a potvrzen stav dle Geometrického plánu.
- 5) Vlastník prohlašuje, že označení pozemků v bodu B této listiny odpovídá značení v Geometrickém plánu a pokud jsou uváděna čísla pozemků, potom se tím rozumí právě číselné označení pozemků dle Geometrického plánu a vždy se rozumí nemovité věci, které se nachází v katastrálním území Ponava, a to i když to není výslovně uvedeno.
- 6) Vlastník prohlašuje, že provedená stavba byla realizována přístavbou a nástavbou původní stavby č. p. 603, která byla a je součástí pozemku parc. č. 740/5 k.ú. Ponava. Přístavbou k budově č. p. 603 však došlo k nahrazení a ke stavebnímu propojení s ostatními stavebními objekty, které se původně nacházely na pozemcích parc. č. 740/6, parc. č. 740/7 a parc. č. 740/8 k.ú. Ponava. Provedením přístavby k budově č. p. 603 tak fakticky došlo ke spojení a splynutí všech stavebních objektů do stavby č.p. 603. Stavba budovy č.p. 603 je tak součástí pozemku parc. č. 740/5 k.ú. Ponava, ale po dokončení stavby se fakticky nachází i na ostatních pozemcích parc. č. 740/6, parc. č. 740/7, parc. č. 740/8 a parc. č. 740/11, které jsou společnou částí nemovité věci dle prohlášení vlastníka. Společnou částí nemovité věci je dále pozemek parc. č. 740/10 k.ú. Ponava, který však není pod budovou č. p. 603 po jejím dokončení. Vlastník souhlasí s tím, aby stavba č.p. 603 byla umístěna na pozemcích parc. č. 740/6, parc. č. 740/7, parc. č. 740/8 a parc. č. 740/11 k.ú. Ponava.
- 7) Rozdělením pozemku parc. č. 740/10 (o původní výměře 235m²) dle Geometrického plánu je dotčeno také věcné břemeno, které je pro vlastníka pozemku parc. č. 740/10 v katastrální evidenci již zapsáno. S ohledem na skutečnost, že původní pozemek parc. č. 740/10 (tzn. před jeho rozdělením dle GP) je Geometrickým plánem rozdělen na dvě části, bude věcné břemeno nadále zapsáno ve prospěch každého vlastníka pozemku parc. č. 740/10 k.ú. Ponava (o výměře 50m² dle GP) a dále ve prospěch každého vlastníka pozemku parc. č. 740/11 k. ú. Ponava (o výměře 185m² dle GP).

B.
Prohlášení ve smyslu § 1166 občanského zákoníku

B.1
Společná ustanovení

Vlastník prohlašuje, že tímto ve vztahu k pozemku parc. č. 740/5, jehož součástí je stavba budovy č. p. 603 a dále ve vztahu k pozemkům parc. č. 740/6, parc. č. 740/7, parc. č. 740/8, parc. č. 740/10 a parc. č. 740/11 k.ú. Ponava činí prohlášení ve smyslu § 1166 občanského zákoníku a rozděluje tyto nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám. Prohlášením má dojít k vymezení jedné nebytové jednotky - garáže, jedné nebytové jednotky – ateliéru, a jedenácti bytových jednotek. Společnou částí nemovité věci jsou ve smyslu § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. pozemky parc. 740/5, parc. č. 740/6, parc. č. 740/7, parc. č. 740/8, parc. č. 740/10 a parc. č. 740/11 k.ú. Ponava a dále společné části budovy č. p. 603, která je součástí pozemku parc. č. 740/5 k.ú. Ponava.

B.2
Vymezení jednotek

Vlastníci vymezují v budově následující jednotky:

jednotka č. 603 / 13 - garáž umístěná v 1.PP o výměře 407,4 m²
S vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 4074/10968.

jednotka č. 603 / 1 - byt umístěná v 1. NP o výměře 61,2 m²
S vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 612/10968.
Ve výlučném užívání vlastníka jednotky je ta část společných částí nemovité věci, která je označena jako "TERASA k j.č. 603/1" a dále jako "ZAHRADA k j.č. 603/1".

jednotka č. 603 / 2 - byt umístěná v 1. NP o výměře 53,7 m²
S vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 537/10968.
Ve výlučném užívání vlastníka jednotky je ta část společných částí nemovité věci, která je označena jako skladový prostor "S2 v 1. PP", "TERASA k j.č. 603/2" a dále jako "ZAHRADA k j.č. 603/2".

jednotka č. 603 / 3 - byt umístěná v 1. NP o výměře 42,3 m²
S vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 423/10968.
Ve výlučném užívání vlastníka jednotky je ta část společných částí nemovité věci, která je označena jako "TERASA k j.č. 603/3" a dále jako "ZAHRADA k j.č. 603/3"

jednotka č. 603 / 12 - ateliér umístěná v 1. NP o výměře 60,0 m²
S vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 600/10968.
Ve výlučném užívání vlastníka jednotky je ta část společných částí nemovité věci, která je označena jako "TERASA k j.č. 603/12".

jednotka č. 603 / 4 - byt umístěná v 2. NP o výměře 61,2 m²
S vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 612/10968.
Ve výlučném užívání vlastníka jednotky je ta část společných částí nemovité věci, která je označena jako sklepní kóje "S4 v1. PP" a "BALKON k j.č. 603/4".

jednotka č. **603 / 5** - byt umístěná v 2. NP o výměře 49,6 m²
S vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 496/10968.
Ve výlučném užívání vlastníka jednotky je ta část společných částí nemovité věci,
která je označena jako sklepní kóje "S5 v 1. PP" a "BALKON k j.č. 603/5".

jednotka č. **603 / 6** - byt umístěná v 2. NP o výměře 43,4 m²
S vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 434/10968.
Ve výlučném užívání vlastníka jednotky je ta část společných částí nemovité věci,
která je označena jako sklepní kóje "S6 v 1. PP" a "BALKON k j.č. 603/6".

jednotka č. **603 / 7** - byt umístěná v 2. NP o výměře 60,4 m²
S vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 604/10968.
Ve výlučném užívání vlastníka jednotky je ta část společných částí nemovité věci,
která je označena jako "BALKON k j. č. 603/7" .

jednotka č. **603 / 8** - byt umístěná v 3. NP o výměře 92,3 m²
S vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 923/10968.
Ve výlučném užívání vlastníka jednotky je ta část společných částí nemovité věci,
která je označena jako sklepní kóje „S8 v 1. PP“ a "BALKON k j.č. 603/8".
V jednotce se nachází vnitřní galerie, u které průchozí výška nepřesahuje 230cm.

jednotka č. **603 / 9** - byt umístěná v 3. NP o výměře 49,5 m²
S vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 495/10968.
Ve výlučném užívání vlastníka jednotky je ta část společných částí nemovité věci,
která je označena jako sklepní kóje „S9 v 1. PP“ a "BALKON k j.č. 603/9".
V jednotce se nachází vnitřní galerie, u které průchozí výška nepřesahuje 230cm.

jednotka č. **603 / 10** - byt umístěná v 3. NP o výměře 52,3 m²
S vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 523/10968.
Ve výlučném užívání vlastníka jednotky je ta část společných částí nemovité věci,
která je označena jako sklepní kóje „S10 v 1. PP“ a "BALKON k j.č. 603/10" .
V jednotce se nachází vnitřní galerie, u které průchozí výška nepřesahuje 230cm.

jednotka č. **603 / 11** - byt umístěná v 3.NP o výměře 63,5 m²
S vlastnictvím jednotky je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 635/10968.
Ve výlučném užívání vlastníka jednotky je ta část společných částí nemovité věci,
která je označena jako "BALKON k j.č. 603/11".
V jednotce se nachází vnitřní galerie, u které průchozí výška nepřesahuje 230cm.

B.3

Určení a popis společných částí

Ke společnému užívání vlastníků všech jednotek je určen pozemek parc. č. 740/5, parc. č. 740/6, parc. č. 740/7, parc. č. 740/8, parc. č. 740/10 a parc. č. 740/11 k. ú. Ponava a dále společné části budovy č. p. 603, která je součástí pozemku parc. č. 740/5 k. ú. Ponava.

Společné části domu, které jsou podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku jsou:

- základové konstrukce včetně izolací, svislé obvodové a vnitřní nosné konstrukce, vodorovné a nosné konstrukce
- střecha (střešní konstrukce a střešní krytina), včetně výplní výstupních otvorů, izolací hromosvodů, dešťových žlabů a svodů
- vchody a vstupní dveře do domu, závětrí, schodiště vč. podest a zábradlí, chodby, výplně stavebních otvorů, hlavní svislé konstrukce – okna vč. okenic
- balkony a terasy i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů a teras, tyto společné části přístupné pouze z jednotky jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky
- místnosti ve společných částech budovy, kde se nachází úklidová místnost, elektrorozvaděč,
- obvodové stěny ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře
- podlahy vyjma podlahových krytin v jednotkách
- klempířské a zámečnické prvky výše uvedených konstrukcí a jejich malby a nátěry, přípojky do hlavního řádu nebo hlavního vedení pro dodávky energií, vody a pro odvádění odpadních vod
- domovní potrubí odpadních vod až po výpusť, zařízení pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod
- rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem
- rozvody tepla až k uzávěru po byt
- rozvody vody studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů, to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií
- protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí
- veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byly pořízeny jako společná, to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky, obdobně to platí pro všechny druhy ventilace
- domovní elektroinstalace
- systém rozvodu a příjmu televizního signálu, včetně televizní antény a datových sítí až k zapojení do bytu
- domácí zvonek, vnitřní vybavení společných částí domu
- chodby v 1. až 3. NP, pokud nejsou ve výlučném užívání vlastníků určitých jednotek
- schodiště vedoucí od 1. PP do 3. NP, kotelna v 1. PP
- kotevní systémy na střeše
- venkovní plocha nad prostorem garážových stání, pokud není ve výlučném užívání vlastníků určitých jednotek

Shora specifikované společné části domu jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek. Všichni spoluvlastníci společných částí domu jsou z titulu svého spoluvlastnického práva oprávněni užívat všechny společné prostory budovy a zároveň jsou povinni se podílet na jejich opravách a údržbě.

Společné části nemovité věci určené do výlučného užívání vlastníka jednotky budou udržovány a opravovány na náklady toho vlastníka, který je oprávněn k jejich výlučnému užívání.

B.4

Určení a popis společných částí ve výlučném užívání určitých jednotek

1. Ve výlučném užívání vlastníka jednotky č. 603/1 je ta část společných částí nemovité věci, která je ve schématu označena jako „TERASA k j. č. 603/1“ a „ZAHRADA k j.č. 603/1“. Vlastník jednotky se výlučně sám podílí na opravě a údržbě této části společné věci.
2. Ve výlučném užívání vlastníka jednotky č. 603/2 je ta část společných částí nemovité věci, která je ve schématu označena jako skladový prostor „S2 v 1. PP“, „TERASA k j. č. 603/2“ a „ZAHRADA k j.č. 603/2“. Vlastník jednotky se výlučně sám podílí na opravě a údržbě této části společné věci. Vlastník

jednotky je povinen strpět průchod přes skladový prostor „S2“ pro účely revize, kontroly, opravy, úpravy či údržby kotelny a její technologie.

3. Ve vylučném užívání vlastníka jednotky č. 603/3 je ta část společných částí nemovité věci, která je ve schématu označena jako „TERASA k j. č. 603/3“ a „ZAHRADA k j. č. 603/3“. Vlastník jednotky se výlučně sám podílí na opravě a údržbě této části společné věci.
4. Ve vylučném užívání vlastníka jednotky č. 603/4 je ta část společných částí nemovité věci, která je ve schématu označena jako sklepní kóje „S4 v 1. PP“ a „BALKON k j. č. 603/4“. Vlastník jednotky se výlučně sám podílí na opravě a údržbě této části společné věci.
5. Ve vylučném užívání vlastníka jednotky č. 603/5 je ta část společných částí nemovité věci, která je ve schématu označena jako sklepní kóje „S5 v 1. PP“ a „BALKON k j. č. 603/5“. Vlastník jednotky se výlučně sám podílí na opravě a údržbě této části společné věci.
6. Ve vylučném užívání vlastníka jednotky č. 603/6 je ta část společných částí nemovité věci, která je ve schématu označena jako sklepní kóje „S6 v 1. PP“ a „BALKON k j. č. 603/6“. Vlastník jednotky se výlučně sám podílí na opravě a údržbě této části společné věci.
7. Ve vylučném užívání vlastníka jednotky č. 603/7 je ta část společných částí nemovité věci, která je ve schématu označena jako „BALKON k j. č. 603/7“. Vlastník jednotky se výlučně sám podílí na opravě a údržbě této části společné věci.
8. Ve vylučném užívání vlastníka jednotky č. 603/8 je ta část společných částí nemovité věci, která je ve schématu označena jako sklepní kóje „S8 v 1. PP“ a „BALKON k j. č. 603/8“. Vlastník jednotky se výlučně sám podílí na opravě a údržbě této části společné věci.
9. Ve vylučném užívání vlastníka jednotky č. 603/9 je ta část společných částí nemovité věci, která je ve schématu označena jako sklepní kóje „S9 v 1. PP“ a „BALKON k j. č. 603/9“. Vlastník jednotky se výlučně sám podílí na opravě a údržbě této části společné věci.
10. Ve vylučném užívání vlastníka jednotky č. 603/10 je ta část společných částí nemovité věci, která je ve schématu označena jako sklepní kóje „S10 v 1. PP“ a „BALKON k j. č. 603/10“. Vlastník jednotky se výlučně sám podílí na opravě a údržbě této části společné věci.
11. Ve vylučném užívání vlastníka jednotky č. 603/11 je ta část společných částí nemovité věci, která je ve schématu označena jako „BALKON k j. č. 603/11“. Vlastník jednotky se výlučně sám podílí na opravě a údržbě této části společné věci.
12. Ve vylučném užívání vlastníka jednotky č. 603/12 je ta část společných částí nemovité věci, která je ve schématu označena jako „TERASA k j. č. 603/12“. Vlastník jednotky se výlučně sám podílí na opravě a údržbě této části společné věci.
13. Vlastník určuje, že výše uvedené „terasy“ a „zahrady“, se nachází v úrovni 1. NP nad prostorem parkovacích stání, jsou pochůzí a navazují na jednotlivé jednotky.

B.5

Popis věcných práv, která přecházejí na vlastníky jednotek

- 1) Vlastníci jednotek jsou oprávněni a vázáni právy a povinnostmi vyplývajícími z následujících právních vztahů:
 - a. Na stavbě a všech pozemcích bude zřízeno zástavní právo ve prospěch společnosti Waldviertler Sparkasse Bank AG, IČ: 49060724, sídlo organizační složky Jindřichův Hradec 377 01, Klášterská 126/II (dále jen „Banka“), která vlastníkově poskytuje úvěr na výstavbu projektu.
 - b. Vlastník (popřípadě společenství vlastníků), uzavře smlouvu o dodávkách elektrické energie.
 - c. Vlastník uzavře smlouvu o správě Budovy se správcem dle svého výběru
 - d. z původního vlastníka přechází na vlastníky jednotek závazky z kupní smlouvy na dodávku a odběr tepelné energie se společností Teplárny Brno a.s., kdy tato smlouva mimo jiné obsahuje povinnost uzavřít smlouvu o odběru dodávek tepla
 - e. z původního vlastníka přechází na vlastníky jednotek závazky ze smlouvy o dodávkách vody a o odvodu dešťové vody a splašků se společností Brněnské vodovody a kanalizace a.s.
 - f. z původního vlastníka přechází na vlastníky jednotek právo věcného břemene ve prospěch vlastníka pozemků parc. č. 745/10 a parc. č. 745/11 k.ú. Ponava
 - g. smlouva o pojištění nemovitosti

Část C.
STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

C.1

Název, sídlo, předmět činnosti, právní postavení

- 1) **Společenství vlastníků Staňkova 603, Brno** (dále jen Společenství) je právnickou osobou, která je založena na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen zákon) za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je Společenství způsobilé nabývat, jakož i vykonávat práva a zavazovat se k povinnostem pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí budovy č.p. 603, která je součástí pozemku parc. č. 740/5 k.ú. Ponava, a pozemků parc. č. 740/5, parc. č. 740/6, parc. č. 740/7, parc. č. 740/8, parc. č. 740/10 a parc. č. 740/11 k.ú. Ponava a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách.
- 2) Sídlo Společenství: Staňkova 603/8e, Ponava, Brno, PSČ 602 00.
- 3) V právních vztazích vystupuje Společenství vlastním jménem, je právnickou osobou, zapisovanou do veřejného rejstříku – rejstříku společenství vlastníků jednotek.
- 4) Předmětem činnosti Společenství je zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu a pozemku pod domem, a zabezpečování dalších činností, spojených s provozem domu a pozemku (dále jen správa domu).
- 5) Společenství nesmí podnikat ani se podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem či členem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu.
- 6) Členy Společenství jsou vlastníci bytových a nebytových jednotek v domě (dále jen jednotka), společnými členy Společenství jsou společní vlastníci jednotek (spoluvlastníci, manželé), za podmínek uvedených v zákoně a v těchto stanovách. Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- 7) Domem ve smyslu těchto stanov se rozumí stavba č.p. 603, která je součástí pozemku parc. č. 740/5 v katastrálním území Ponava. Společnou nemovitou věcí je Dům a pozemek parc. č. parc. č. 740/5, parc. č. 740/6, parc. č. 740/7, parc. č. 740/8, parc. č. 740/10 a parc. č. 740/11 k.ú. Ponava.
- 8) Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
- 9) Společenství je založeno na dobu neurčitou, vzniká zápisem do veřejného rejstříku.
- 10) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- 11) Při zrušení Společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti Společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru podle spoluvlastnických podílů na společných částech.
- 12) Společenství zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

C.2

Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování

2.1 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 dnem nabytí vlastnictví k jednotce.
- 2) Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství, případně vůči jiné osobě odpovědné za správu. To platí i pro manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- 3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen Společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

4) Je-li členem Společenství právnická osoba, zastupuje ji statutární orgán nebo právnickou osobou písemně určený jiný zástupce.

5) **Seznam členů Společenství**, jejichž členství vznikne za trvání Společenství, zapíše Společenství do seznamu členů Společenství neprodleně poté, kdy člen oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů Společenství musí být u každého člena Společenství uvedeny tyto povinné údaje : jméno a příjmení nebo firma, rodné číslo nebo datum narození anebo IČ, adresa trvalého pobytu nebo sídlo, doručovací adresa, váha hlasu při hlasování na shromáždění, datum vzniku členství, datum zániku členství, adresa elektronické pošty (e-mail), zmocnění k zastupování udělené trvale mezi spoluvlastníky jednotky a manžely.

2.2 Práva a povinnosti vlastníka jednotky - člena Společenství a jejich uplatňování

1) Člen Společenství má práva vlastníka jednotky a člena Společenství, uvedená v příslušných ustanoveních zákona a v těchto stanovách, a má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c) volit a být volen do orgánů Společenství,
- d) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet včas vyúčtování záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), a na vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných Společenstvím, do účetních knih a dokladů, do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, to vše za účelem seznámení se s tím, jak Společenství hospodaří a jak dům a pozemek spravuje; za tím účelem může člen Společenství písemně zmocnit třetí osobu; člen družstva může nahlížet do písemností Společenství u předsedy vždy první pondělí v kalendářním čtvrtletí, jinak každý všední den v úřední době u správce, a to vždy po předchozí domluvě na konkrétním čase nahlížení, přitom může požádat o vyhotovení fotokopií konkrétních písemností, a to za úplat ve výši 2,-Kč za 1 stránku,
- g) na sdělení jména a adresy kteréhokoli člena Společenství nebo nájemce v domě, a to od předsedy Společenství nebo správce domu.

2) Člen Společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena Společenství, uvedené v příslušných ustanoveních zákona a v těchto stanovách, 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, na odměnu správce, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správcovské činnosti. Správa, účetnictví a odměna předsedy se náklady počítají na jednotku, ostatní služby se počítají majetkovým podílem.
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce předsedovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zápis do seznamu členů Společenství a pro potřeby správy domu,
- e) oznamovat Společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotky zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu nejméně tři měsíce v souhrnu v jednom kalendářním roce; stejnou povinnost má vlastník nebytového prostoru ohledně osob v něm se zdržujících. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotku k užívání jiné osobě – v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby. To vše nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- f) předat předsedovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu jednotky nebo společné části domu; při stavební úpravě jednotky umožnit do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to po předchozí výzvě předsedy. Stavební úpravou, kterou je třeba oznámit předem předsedovi Společenství a umožnit ověření jejího provádění předsedou, se rozumí také odkrytí a nové řešení podlahové nebo stropní konstrukce v jednotce.

2.3 Zánik členství

- 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) zrušením Společenství,
 - f) zánikem domu.
- 2) Společné členství ve Společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena Společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen Společenství neprodleně oznámit předsedovi.

2.4 Odpovědnost a ručení člena za závazky Společenství

- 1) Členové Společenství jsou z právních jednání, týkajících se společné věci, oprávněni a povinni v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech.
- 2) Členové Společenství ručí za dluhy Společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.

Článek 3 Orgány Společenství

- 1) Orgány Společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda
- 2) Orgány Společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, a to před rozhodováním ve věci, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 3) Člen voleného orgánu Společenství je povinen vykonávat funkci osobně, nemůže se nechat trvale zastupovat při výkonu své funkce - plnou moc k zastupování lze udělit vždy jen k určité záležitosti.
- 4) Počet členů voleného orgánu musí být lichý.
- 5) Shromáždění stanoví svým usnesením za výkon volených funkcí finanční odměnu členům orgánů Společenství.

3.1 Shromáždění

- 1) Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství; tvoří jej všichni členové Společenství – vlastníci jednotek v domě, kteří jeho prostřednictvím uplatňují své právo rozhodovat o záležitostech Společenství. Právo účastnit se a rozhodovat na zasedání shromáždění má každý člen Společenství nebo jeho písemně zmocněný zástupce; podpis zmocnitele na plné moci musí být úředně ověřen. Zasedání shromáždění se dále mohou účastnit jako hosté bez hlasovacího práva osoby pozvané předsedou Společenství (např. správce).
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění náleží:
 - 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,
 - 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 vylučnému užívání vlastníka jednotky,
 - o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- g) udělování předchozího souhlasu
- k nabytí, zcizení (prodej, darování nebo jiný převod vlastnického práva) nebo zatížení nemovitých věcí, nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí, zcizení (prodej, darování nebo jiný převod vlastnického práva) nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 10.000,--Kč, nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 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) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 3) Shromáždění svolává k zasedání nejméně jednou za rok statutární orgán, který připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
 - 4) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů Společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti; neučiní-li to, jsou oprávněni shromáždění na náklad Společenství svolat členové Společenství sami.
 - 5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, kterou jeho svolavatel vyvěsí v domě na domovní vývěsce Společenství a současně všem vlastníkům odešle elektronickou poštou (e-mail). Písemná pozvánka musí být vyvěšena a elektronické pozvánky odeslány nejméně 14 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové Společenství seznámit s podklady k pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
 - 6) Zasedání shromáždění zahájí předseda a ověří, zda je shromáždění schopné se usnášet; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4, zahájí takto zasedání shromáždění člen Společenství zmocněný svolavatelem. Shromáždění na svém začátku zvolí předsedajícího zasedání, jednoho zapisovatele a jednoho nebo více sčítatelů hlasů.
 - 7) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové Společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů Společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
 - 8) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů Společenství na společných částech; členové Společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
 - 9) Nebylo-li rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se, ačkoli byla záležitost shromáždění řádně k rozhodnutí předložena, rozhodne na návrh kteréhokoli člena Společenství soud, je-li pro to důležitý důvod.
 - 10) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen Společenství požádat soud, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
 - 11) Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, jehož pořízení zajišťuje statutární orgán nebo svolavatel nebo ten, koho tím pověřilo shromáždění, a to do 30 dnů od ukončení zasedání. Zápis musí obsahovat:
 - a) datum, místo konání shromáždění,
 - b) označení svolavatele, předsedajícího a další údaje a přílohy prokazující schopnost shromáždění k usnášení (pozvánka, listina přítomných),
 - c) přijatá rozhodnutí a výsledky hlasování,
 - d) datum vyhotovení zápisu.
 - 12) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně příloha a písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy, kde jsou ostatním členům Společenství k dispozici k nahlédnutí.

3.2 Předseda Společenství vlastníků

- 1) Předseda 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) Předseda je statutárním orgánem Společenství. Za svou činnost odpovídá předseda shromáždění.
- 3) Za Společenství jedná a podepisuje předseda tak, že k názvu Společenství připojí svůj podpis.
- 4) Předseda je volen a odvoláván shromážděním. Funkční období předsedy se určuje na dobu pěti let. Předseda může být volen opakovaně.
- 5) Předsedou může být pouze ten, kdo je plně svéprávný, starší 18 let a bezúhonný. Může jím být i osoba odlišná od vlastníka jednotky.
- 6) Předseda je povinen funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí, tzn. s péčí řádného hospodáře, je povinen vykonávat funkci osobně, nemůže se nechat trvale zastupovat při výkonu své funkce - plnou moc k zastupování lze udělit vždy jen k určité záležitosti.
- 7) Předseda může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- 8) Předseda může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit Společenství Jeho funkce končí dnem, kdy předseda odstoupení na shromáždění projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení všem vlastníkům v budově.
- 9) Odpovědnost předsedy za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku, zejména ust. § 159.
- 10) **Předseda 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, nepřesahuje-li hodnota plnění či závazek ze smlouvy k tíži Společenství částku 5.000,--Kč v každém jednotlivém případě, vyjma plnění či závazků dle předem schváleného plánu a vyjma běžných pravidelně se opakujících plnění vůči dodavatelům energií a vody; bez předchozího souhlasu shromáždění lze právní jednání s vyšší hodnotou plnění sjednat jen k odstranění havárií nebo zdraví či majetek členů Společenství vážně ohrožujících událostí či stavů,
 - c. rozhoduje o nabývání věcí movitých do vlastnictví Společenství, nepřesahuje-li pořizovací hodnota částku 1.000,--Kč v souhrnu za kalendářní rok,
 - d. rozhoduje o nakládání s finančními prostředky na účtech Společenství do limitů, uvedených pod písm. b), c) tohoto odstavce, ve věcech předmětu činnosti Společenství mimo schválený plán, mimo běžné hospodaření a mimo obvyklé či pravidelné úhrady dle uzavřených smluv; bez omezení výše u úhrad předepsaných orgány státní správy, finančními úřady, pravomocnými rozhodnutími soudů, bez předchozího souhlasu shromáždění nakládat s finančními prostředky na účtech Společenství nad stanovený limit jen k odstranění havárií nebo zdraví či majetek členů Společenství vážně ohrožujících událostí či stavů,
 - e. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - f. připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku (fond oprav),
 - g. předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - h. zajišťuje řádné vedení písemností Společenství,
 - i. sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby (předpis úhrad),
 - j. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - k. zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství,
 - l. zajišťuje vedení seznamu členů Společenství a jeho aktualizaci, a to v rozsahu dle ustanovení 2.1.5 těchto stanov.

- 11) **Předseda jako statutární orgán** Společenství zejména:
- v souladu se zákonem, těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - 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,
 - jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství,
 - plní povinnosti podle zákona ve vztahu k veřejným rejstříkům.
- 12) **Prvním členem statutárního orgánu** – předsedou Společenství vlastníků je: **Roman Šebela**, nar. 24. 11. 1976, trvale bytem Staňkova 359/8a, Ponava, Brno, PSČ 602 00.

Článek 4

Zvláštní způsob rozhodování

- 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.
- Stejně může být konáno i v jiných důležitých záležitostech Společenství při správě domu, vždy však jen o jediné záležitosti, s výhradou volby orgánů společenství, které mimo zasedání volit nelze.
- Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě (minimálně patnáct dní), ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.
- Návrh může podat kterýkoli vlastník nebo orgán Společenství, a to předsedovi, který zajistí do jednoho měsíce od přijetí návrhu jeho rozšíření ve Společenství a následně zajistí oznámení o výsledku hlasování.
- 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.
- Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- Souhlasu všech členů Společenství je zapotřebí k přijetí těchto rozhodnutí:
 - změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech pro všechny vlastníky,
 - změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemků jinak, než v důsledku změny podílů na společných částech.
- Předseda Společenství 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.

Článek 5

Pravidla pro správu domu a pozemku

- Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí (dále jen správa domu). Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některým spoluvlastníkům.
- Správou domu se rozumí** zajišťování:
 - provozu domu a pozemku, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu a pozemek byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání všemi vlastníky jednotek v domě,
 - údržby, oprav, rekonstrukcí a dalších stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, včetně změn, vedoucích ke změně účelu jejich užívání, a včetně havarijní údržby a oprav,
 - údržby pozemku, venkovních úprav a přístupových cest na pozemku,
 - protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu, revizí a oprav vyhrazených technických zařízení v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,

- f) revizí, prohlídek a čištění komínů,
 - g) činností, souvisejících 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,
 - h) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - i) vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu, případně o dalších finančních prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
 - j) vedení evidence veškerých nákladů, vzniklých zajišťováním správy domu či jinak souvisejících s domem a pozemkem,
 - k) zřízení bankovního účtu a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených Společenství na úhradu nákladů spojených se správou domu, vše spojeno s povinností oprávněných osob disponovat s těmito prostředky s péčí řádného správce cizího majetku dle pokynů, schválených vlastníky jednotek,
 - l) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, s odděleným účtováním pro jednotlivé jednotky, jakož i sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
 - m) činností k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek – členů Společenství,
 - n) dalších činností, které vyplývají pro Společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- 3) Pro účely správy domu je Společenství oprávněno k právnímu jednání, zejména je oprávněno sjednávat a uzavírat smlouvy, týkající se zejména:
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové Společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) zajištění dodávek služeb pro společné části,
 - d) pojištění domu,
 - e) nájmu společných částí domu nebo nájmu jednotek ve vlastnictví Společenství nebo ve spoluvlastnictví všech členů Společenství, a to se souhlasem všech členů Společenství,
 - f) zajištění provozu vybraných technických zařízení, spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek,
 - g) zajištění dalších činností, které vyplynou pro Společenství z právních předpisů.
- 4) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- 5) Společenství rozhoduje o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy Společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, provádí nebo zajišťuje vyúčtování záloh, vybíraných na služby od vlastníků jednotek.
- 6) V rámci činností, vykonávaných v rozsahu zákona a těchto stanov, Společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených vlastníků jednotek 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.
- 7) Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právní osoba. **Prvním správcem se určuje All Inclusive Facility s.r.o., IČ: 27728927, sídlem Dělnická 397/39, Komín, Brno.**
- 8) Smlouva se správcem obsahuje:
- a) vymezení činností, které bude správce 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 předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu Společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce Společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,

- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu závazků a pohledávek vůči vlastníků jednotek a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a o své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 9) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- 10) Uzavřením smlouvy se správcem není dotčena vylučná rozhodovací působnost orgánů Společenství, plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

Článek 6

Pravidla užívání jednotek a společných částí

- 1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, vylučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- 2) Vlastník je povinen udržovat svoji jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny k vylučnému užívání. Neplní-li vlastník jednotky tuto povinnost a hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je Společenství oprávněno činit opatření ke zjednáání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit vlastní opatření k nápravě tím není dotčeno.
- 3) Vlastník je povinen řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí podle těchto stanov a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu a do jednotky. Při užívání společných částí a společných zařízení domu je povinen se řídit právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení.
- 4) Vlastník je povinen zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv a oprávněných zájmů ostatních vlastníků; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neztížil jinému vlastníku jednotky nerušený výkon jeho práv, nesmí ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- 5) Vlastník je povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají anebo ti, kterým do domu či jednotky umožnil přístup.
- 6) Vlastník je povinen zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží vylučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván předsedou. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Vznikne-li v té souvislosti vlastníkovi škoda, nahradí mu ji Společenství.
- 7) Vlastník jednotky je oprávněn užívat nezastavěnou část pozemku, na kterém je dům postaven, a to tak, aby nebránil v užívání vlastníků ostatních jednotek. Umístění staveb a dlouhodobé či trvalé umístění jiných věcí na tomto pozemku, je možné jen se souhlasem všech spoluvlastníků a na základě písemné dohody s nimi.
- 8) Pravidla pro užívání společných částí mohou být dále upřesněna v domovním řádu, jehož případné vypracování zajistí předseda a jehož schválení si vyhrazuje shromáždění.

Článek 7

Pravidla hospodaření domu,

tvorba rozpočtu, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrada cen služeb

- 1) Společenství spravuje a hospodáří s finančními prostředky, poskytovanými vlastníky jednotek jako:
 - a) příspěvky na správu domu a pozemku, které zahrnují příspěvek na odměňování správce, na odměňování volených orgánů Společenství, na vedení účetnictví, dále příspěvky na údržbu a opravy společných částí a na budoucí opravy (tzv. fond oprav),
 - b) zálohy na náklady za služby spojené s užíváním jednotky (např. pojištění domu, dodávka energií, úklid společných prostor),
 - c) další finanční prostředky získané v rámci činnosti Společenství.
- 2) Příjmem Společenství jsou zejména :
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s placením příspěvků na správu domu

- a pozemku,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za služby (zálohy, vyúčtování),
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství,
 - e) penále, úroky z prodlení, smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv, sjednaných Společenstvím,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv, sjednaných Společenstvím, týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství.
- 3) Příjmem Společenství nejsou příjmy, plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet Společenství; jde zejména o tyto příjmy, které náleží jednotlivým vlastníkům :
- a) nájemné z pronájmu společných částí,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za služby,
 - c) příjmy od třetích osob, plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto třetí osoby.
- 4) Shromáždění schvaluje roční rozpočet a dlouhodobý plán oprav s náklady nad 10.000,-Kč, podložený tvorbou finančních prostředků s cílem zajištění řádného provozuschopného stavu domu a pozemku a k zajištění požadovaného stavu domu a pozemku, včetně technických zařízení domu. Shromáždění schvaluje plán periodických prověrek stavu domu.
- 5) Shromáždění schvaluje roční účetní závěrku, zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku a zprávu o hospodaření Společenství, za jejichž sestavení a předložení ke schválení odpovídá předseda.
- 6) Shromáždění schvaluje způsob finančního řešení nezbytně nutných oprav nad rámec dlouhodobého plánu oprav, které nejsou finančně kryty zůstatkem fondu oprav, pokud výše nákladů přesahuje částku 10.000,-Kč v jednotlivém případě.
- 7) Předseda rozhoduje o věcech spojených se správou domu v souladu s platným dlouhodobým plánem oprav, popřípadě na základě přebytku plánovaného zůstatku finančních prostředků ve fondu oprav, pokud výše nákladů nepřekročí částku 10.000,-Kč v jednotlivém případě.
- 8) Případný zisk, ztráta z hospodaření Společenství se vypořádá podle rozhodnutí shromáždění; zisk může být rozdělen mezi členy Společenství po schválení účetní závěrky; zisk se rozdělí podle poměru velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech, společných všem vlastníkům jednotek. V daňových záležitostech s tím spojených se postupuje podle zvláštních předpisů.
- 9) Členové Společenství platí příspěvek na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další úhrady, vztahující se přímo k domu a k pozemku, a to měsíčně v částkách a v termínech, stanovených shromážděním, a to na účet Společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
- 10) **Příspěvek na správu domu a pozemku** zahrnuje :
- a) náklady spojené s údržbou, opravami a jinými stavebními změnami domu a společných částí, revize společných částí domu a technických zařízení sloužících k provozu domu,
 - b) náklady spojené s odstraněním hrozby havárie nebo odstranění havarijního stavu společných částí a technických zařízení domu,
 - c) náklady jiné, které nejsou vynakládány pravidelně - např. náhrady škod vlastníkům, poštovné, správní poplatky, soudní poplatky, odměna za právní služby.
- 11) Výši příspěvku stanoví svým rozhodnutím shromáždění, a to podle podlahové plochy jednotek a s přihlédnutím k plánovaným opravám, údržbě a dalším stavebním úpravám. Předseda je oprávněn rozhodnout v konkrétních případech o příplatkové povinnosti vlastníků jednotek, kteří mají společné části ve výlučném užívání.
- 12) Nevýčerpaný zůstatek příspěvků se s jednotlivými vlastníky jednotek nevypořádává, a to ani při přechodu, převodu vlastnictví k jednotce, a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- 13) **Příspěvek na odměňování** správce domu, členů orgánů Společenství, odměny za vedení účetnictví se rozúčtuje stejným dílem na všechny jednotky.
- 14) **Úhrady za služby** vlastníci hradí formou měsíčních záloh a jejich následného vyúčtování. Měsíční záloha na služby spojené s užíváním jednotky zahrnuje : zálohu na vodné a stočné, na centrální vytápění a ohřev teplé vody, na spotřebu el. energie ve společných částech, na úklid společných částí, odvoz a likvidaci komunálního odpadu, pojištění domu. Výši této zálohy stanoví svým rozhodnutím shromáždění, a to podle nákladů předcházejícího kalendářního roku a v návaznosti na vývoj cen.

Vlastník jednotky může v odůvodněných případech dohodnout s předsedou odlišnou výši záloh. Rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotky provádí Společenství podle svého rozhodnutí, a to interní směrnici, jinak podle obecně závazných právních předpisů.

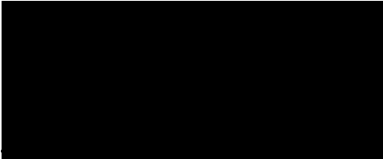
- 15) V případě, že neexistuje interní směrnice pro rozúčtování služeb, ani závazný právní či cenový předpis, provede se rozúčtování takto :
 - a) vodné, stočné – dle faktury vodárenské společnosti na jednotlivé jednotky podle počtu osob v jednotce a směrných čísel roční spotřeby vody nebo hodnoty naměřené poměrovými měřidly,
 - b) odvoz a likvidace komunálního odpadu – budou-li hrazeny Společenstvím, rozúčtují se náklady podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech,
 - c) spotřeba el. energie pro společné části – podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech,
 - d) úklid společných částí – podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech u jednotek, ve kterých je chován nebo přechováván pes, zvýšený o 15 %,
 - e) zimní úklid chodníků, bude-li placeno – podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, u jednotek, ve kterých je chován nebo přechováván pes, zvýšený o 15 %,
 - f) sezónní údržba nezastavěné části pozemku pod domem – podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, u jednotek, ve kterých je chován nebo přechováván pes, zvýšený o 10 %,
 - g) pojištění domu – podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech,
 - h) provoz zvláštních technických zařízení – stejným dílem na všechny jednotky, u jednotek od 2. nadzemního podlaží, ve kterých je chován nebo přechováván pes, zvýšený o 15 %,
 - i) další úhrady, vztahující se přímo k domu a pozemku – podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, nerozhodne-li Společenství jinak.
- 16) Vyúčtování zaplacených záloh na úhrady za služby provádí Společenství jednou ročně, vždy za uplynulý kalendářní rok, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí kalendářního roku.
- 17) Účetním a hospodářským obdobím je vždy jeden kalendářní rok od 01.01. do 31.12.
- 18) Vlastník jednotky je povinen včas uhradit stanovené zálohy a nedoplatky z vyúčtování. Splatnost záloh je vždy do konce kalendářního měsíce za daný měsíc, splatnost nedoplatků z ročního vyúčtování vždy do 30.07. kalendářního roku, nerozhodne-li shromáždění později jinak.
- 19) Pokud jde o náklady na větší opravy (havárie), které je nutno provést bez odkladu tak, aby všichni vlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky, a pokud ve fondu oprav na provoz budovy není dostatečně vysoká finanční částka, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v poměru svého podílu na společných částech.
- 20) Je-li člen Společenství v prodlení s jakoukoli platbou, stanovenou v souladu s těmito stanovami nebo rozhodnutím shromáždění, je povinen platit úrok z prodlení v zákonné výši, současně je povinen uhradit Společenství také veškeré další výdaje, vzniklé v souvislosti s vymáháním dlužné částky (např. právní konzultace a právní pomoc, soudní náklady, náklady na exekuci).
- 21) Předseda je oprávněn informovat vlastníky o členech Společenství, kteří jsou v prodlení s platbami, ke kterým jsou povinni v souladu s těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů Společenství.
- 22) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká Společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu. Vlastník jednotky je povinen doložit nabyvateli potvrzení Společenství, jaké dluhy související se správou domu přejdou na nabyvatele, případně že žádné dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přejdou, ručí převodce (převádějící vlastník). Žádosti o vystavení potvrzení o dlužích či bezdlužnosti předávají vlastníci písemně předsedovi, který je povinen každou žádost vyřídit do 14 dnů ode dne jejího doručení.

D. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Toto prohlášení vlastníka se vyhotovuje v 5 výtiscích s platností originálu, z nichž jeden výtisk je určen pro podání ke katastrálnímu úřadu, dva pro podání k rejstříkovému soudu, jeden výtisk obdrží vlastník a jeden bude předán Společenství pro jeho účely.
2. Prohlášení vlastníka vstupuje v platnost a účinnost dnem jeho podpisu, právní účinky vznikají až na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu do katastru nemovitostí s účinky ke dni podání návrhu na vklad příslušnému pracovišti katastrálního úřadu.
3. Vkladem tohoto prohlášení do katastru nemovitostí se dosavadní vlastník budovy a souvisejících pozemků, blíže specifikovaných v části I. tohoto prohlášení, stane výlučným vlastníkem každé jednotky, vymezené tímto prohlášením.

4. Po provedení vkladu prohlášení vlastníka dle tohoto dokumentu v katastru nemovitostí a po zápisu Společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek se změny a doplnění prohlášení vlastníka jakož i změny a doplnění stanov Společenství provádí již jen v dotčeném dokumentu tzn. změna stanov nevyžaduje současně změnu prohlášení vlastníka a naopak.
5. V případech tímto prohlášením neřešenými, se postupuje podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a právními předpisy na tento zákon navazujícími.
6. Stane-li se některé ustanovení tohoto prohlášení neplatným nebo neúčinným, nedotýká se to platnosti a účinnosti ustanovení ostatních. Vlastníci v nejbližší možné době takové neplatné nebo neúčinné ustanovení prohlášení nebo stanov nahradí ustanovením novým, které se svým účelem, významem a obsahem v nejvyšší míře přibližuje ustanovení původnímu; do té doby se příslušný právní vztah řídí odpovídajícím ustanovením obecně závazného právního předpisu.

V Brně dne 8. 8. 2017



...
za Bytové družstvo Ponava 603
Roman Šebela, dle plné moci

Přílohy:

- Geometrický plán
- Schémata jednotek a parkovacích stání

Prohlášení o pravosti podpisu na listině nesepsané advokátem

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 13484/117/2017/C

Já, níže podepsaný **Mgr. Petr Stavělik**, advokát se sídlem Slovenská 910, 685 01 Bučovice, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 11887, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v 5 vyhotoveních podepsal:

117. Roman Šebela, nar. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] jehož totožnost jsem zjistil z OP:
[REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Brně 8. 8. 2017

[REDACTED]
.....
vlastnoruční podpis advokáta

Advokátní kancelář
Mgr. Petr Stavělik, advokát
Slovenská 910, 685 01 Bučovice
tel.: 737 529 683
IČ: 71466975

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
4-745	598137.88	1159233.89	6	598137.94	1159234.06	
677-14	598146.02	1159230.04	3			
677-15	598139.54	1159228.28	3			
677-20	598138.05	1159233.33	6			
677-26	598112.46	1159226.33	3			
3	598135.41	1159233.36	3			
4	598136.84	1159228.16	3			
7	598145.62	1159230.63	3			
8	598145.79	1159229.98	3			
9	598135.60	1159232.66	3			

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
740/5	2	57	zast. pl.	740/5	2	57	zast. pl.	č.p. 603 byt.dům	0	740/5	2467	2	57	celá
740/6		70	zast. pl.	740/6		70	zast. pl.	č.p. 603 byt.dům	0	740/6	2467		70	celá
740/7		46	zast. pl.	740/7		46	zast. pl.	č.p. 603 byt.dům	0	740/7	2467		46	celá
740/8	1	51	zast. pl.	740/8	1	51	zast. pl.	č.p. 603 byt.dům	0	740/8	2467	1	51	celá
740/10	2	35	ostat.pl. jiná plocha	740/10	50		ostat.pl. jiná plocha		0					
				740/11	1	85	zast. pl.	č.p. 603 byt.dům	0	740/10	2467	1	85	
	7	59			7	59								






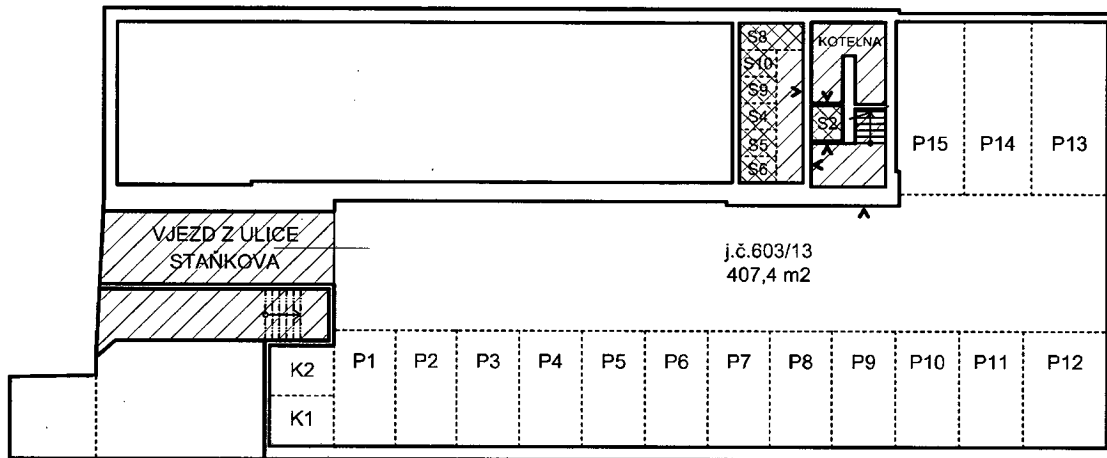
Souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemku určené měřením v terénu budou pro zápis do katastru nemovitostí upraveny podle dosavadního určení hranice lomovými body s kódem charakteristiky kvality souřadnic vyšším než 3. Důvodem je nerealizované zpřesnění této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastníků na jejím průběhu [§ 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona].

GEOMETRICKÝ PLÁN pro změnu obvodu budovy	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
		Jméno, příjmení:	Ing. Václav Potáň	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	1985/2000	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	1985/2000
	Dne:	15.2.2017	Číslo:	46/2017
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Trigonom s.r.o. Jiráskova 6, 60200 Brno	Katastrální úřad souhlasí a odřizováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 882-27/2016	KÚ pro Jihomoravský kraj KP Brno-město Petr Doležal PGP-340/2017-702 2017.02.16 12:10:32 CET			
Okres: Brno-město				
Obec: Brno				
Kat. území: Ponava				
Mapový list: Blansko 9-9/41	Důvodem změny hranice pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: zdmí			

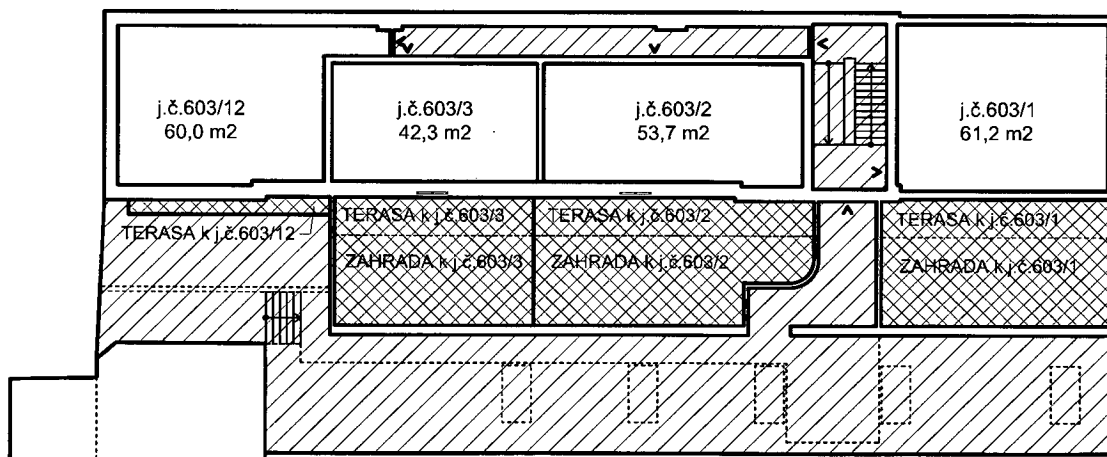
BD č.p. 603, k.ú. Ponava

LEGENDA

-  Jednotka
-  Společná část
-  Společná část užívaná výlučně vlastníkem jednotky



01PP


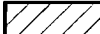



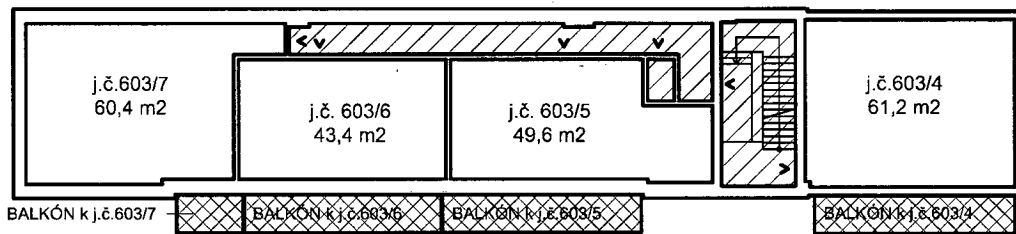
1NP

BD č.p. 603, k.ú. Ponava

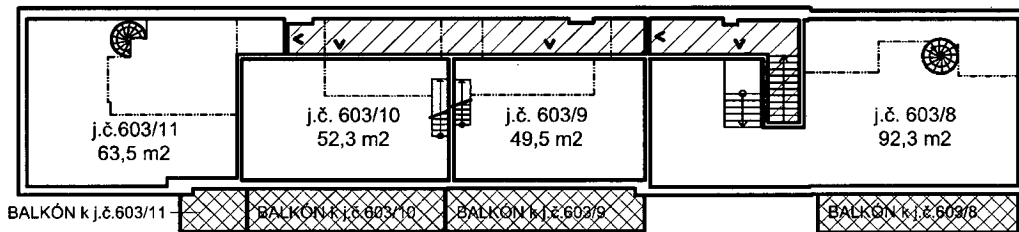
Advokátní kancelář
Mgr. Petr Stavšík, advokát
Slovenská 910, 685 01 Břečovice
tel.: 737 529 683
IČ: 71466975

LEGENDA

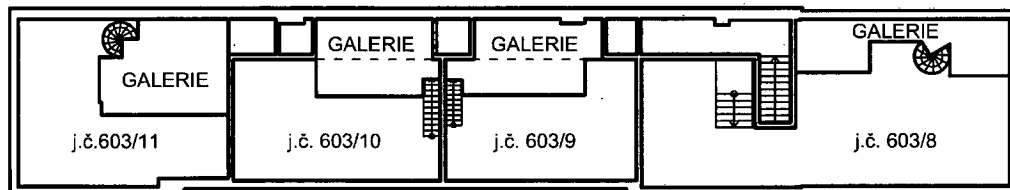
-  Jednotka
-  Společná část
-  Společná část užívaná výlučně vlastníkem jednotky



2.NP



3.NP



VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Identifikace: 232930606011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 19.03.2024

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

UPOZORNĚNÍ

na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) **veřejný seznam**, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznámá, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.

Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Práve na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.