

S 3083

# STANOVY

Společenství vlastníků jednotek domu Foltýnova 31,33,35, č.p. 1013,1014,1015, Brno

(podle zákona č. 89/2012 Sb.)

## ČÁST PRVNÍ – VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

### Čl. I.

#### Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek domu Foltýnova 31,33,35, č.p. 1013,1014,1015, Brno (dále jen „společenství“), jako právnická osoba, která byla založena v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), zajišťuje správu domu s č.p. 1013, 1014, 1015, bytový dům, která je postavena na pozemcích p. č. 6838, 7056, 7057, zaps. u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno – město na LV č. 3104 pro obec Brno, k.ú. Bystrc, okres Brno – město (dále jen „dům“), a přilehlého pozemku č. 7049/2, zaps. u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno – město na LV č. 6030 pro obec Brno, k.ú. Bystrc, okres Brno – město.
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě, a souvisejících spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemků, s tím že jednotky v domě byly vymezeny v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů.
3. Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze při naplňování účelu svého založení, kterým je zajišťování správy domu a pozemků uvedených v Čl. I. odst. 1 a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákonech a v těchto stanovách.
4. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu.
5. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
6. Ke změně těchto stanov není třeba notářského zápisu.

### Čl. II.

#### Název a sídlo společenství

1. Název společenství je:  
„Společenství vlastníků jednotek domu Foltýnova 31,33,35, č.p. 1013,1014,1015, Brno“.
2. Sídlo společenství je na adrese: „Foltýnova 1014/33, Bystrc, 635 00 Brno“.

# ČÁST DRUHÁ – PŘEDMĚT ČINNOSTI A ÚČEL SPOLEČENSTVÍ

## Čl. III.

### Správa domu a pozemku a další činnosti

1. Předmětem činnosti a účelem společenství je správa domu (uvedeného v Čl. I. odst. 1) a pozemků p.č. 6838, 7056, 7057 a 7049/2 zaps. u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno – město na LV č. 3104 a 6030 pro obec Brno, k.ú. Bystrc, okres Brno – město (všechny pozemky označeny dále jen „**pozemek**“). Dům a pozemek je dále označován též pouze jako „**nemovitá věc**“.
2. Správou domu a pozemku (dále též jen „**správa domu**“) se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků jednotek v domě nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, zejména zajišťování:
  - a) provozu domu a pozemku,
  - b) údržby a oprav společných částí domu,
  - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
  - d) revizí a oprav společných technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
  - e) stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání,
  - f) administrativních a operativně technických činností spojených se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - g) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
  - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
3. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění. Společenství může s třetími osobami právně jednat pouze v mezích svého účelu, v jehož rámci může uzavírat smlouvy, především o:
  - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
  - b) pojištění domu,
  - c) nájmu společných částí domu,
  - d) správě domu.
4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavců 2 a 3 tohoto článku a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany třetích osob.
5. Při plnění úkolů podle občanského zákoníku 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, popřípadě dalších příspěvků na činnosti dle těchto stanov, (dále jen „**příspěvky na správu domu**“),
  - 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) zřizování účtů u bank a hospodaření s finančními prostředky,
  - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
  - f) vedení seznamu členů společenství.
6. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „**služby**“), zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu. 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.
7. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právníckým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
8. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
  - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
  - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

## Čl. IV.

### Změny společných částí domu

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

## Čl. V.

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

1. V souladu s usnesením shromáždění (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce, zajišťuje společenství provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba (dále jen „správce“).
2. Smlouva se správcem obsahuje zejména:
  - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu 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 finančních prostředků každého vlastníka jednotky 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 výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby smluvního správce nebo změny cenových ujednání a rozsahu činností dle smlouvy se smluvním správcem schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 a 2 tohoto článku nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.
5. Pravidla pro užívání společných částí:
  - a) základním zdrojem informací pro vlastníky jednotek jsou nástěnky umístěné v domě,
  - b) každý vlastník bytu je povinen provádět na svůj náklad včas a řádně potřebnou údržbu a opravy v bytě tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní vlastníky jednotek při výkonu jejich práv. Pokud má vlastník (nájemce, podnájemce, spolubydlící) jednotky v plánu provádět v jednotce činnosti, které generují nadměrný hluk (např. stavební práce apod.), kterými by rušil ostatní obyvatele domu, je povinen na tuto skutečnost upozornit všechny uživatele domu formou oznámení, které vyvěsí na nástěnku ve společných prostorech domu, a to nejméně týden před plánovanou činností; výše uvedené činnosti je pak možno provádět pouze v čase 08:00 – 18:00 hod., a to ve všech dnech mimo neděle a státem uznané svátky; časové omezení a povinnost oznámení se nevztahuje na opravy způsobené havárií,
  - c) obyvatelé domu jsou na výzvu výboru povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k ukončení takového jednání,
  - d) v případě poničení společných částí a jejich vnějších prostor, zejména maleb či omítek, povrchů podlah nebo výtahů či jakéhokoli jiného poškození společných prostor, je vlastník

jednotky povinen vzniklou škodu neprodleně odstranit na svoje náklady nebo uhradit částku, která společenství vznikne jako náklady za odstranění škod nebo opravy,

- e) obyvatelé jsou povinni dodržovat v domě a okolí čistotu a pořádek,
- f) vlastníci jednotek jsou povinni dbát na to, aby se po domě nepohybovaly cizí osoby; zejména jsou povinni neotevírat cizím osobám dveře a neumožňovat jim volný pohyb po domě,
- g) schodiště se ponechávají volné, nezastavěné, vyjma květinové výzdoby; ta však v žádném případě nesmí bránit volnému průchodu osob,
- h) ve vnitřních společných prostorech domu a prostoru střechy není povoleno kouření,
- i) v případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu,
- j) ukládání nepotřebných věcí do společných prostor není povoleno; společenství může povolit dočasné umístění věcí, nepřesahující třicet (30) kalendářních dnů, na základě předchozí písemné žádosti, adresované členům výboru společenství; uložené věci nesmí bránit přístupu k ostatním částem domu, které jsou vlastníky jednotek běžně používány; osoba, která dočasné umístění využila, je povinna nejpozději do uplynutí smluvené doby uložení věcí na své náklady uvést místo přechodného uložení do původního stavu, nebo uhradit částku, která společenství vznikne jako náklady za jeho úklid,
- k) obyvatelé jsou povinni se zdržet užívání společných balkonů a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží,
- l) vlastník (nájemce, podnájemce, spolubydlící) jednotky je plně odpovědný za domácí zvířata, která drží ve svém bytě; k držení nebezpečných zvířat, která podléhají registraci, je nutný písemný souhlas osoby, odpovědné za správu domu a pozemku; vlastník zvířat je povinen zajistit, aby ostatní vlastníci nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat; pokud dojde k znečištění společných prostor zvířetem, je vlastník zvířete povinen neprodleně zajistit úklid znečištění na vlastní náklad,
- m) souhlas osoby odpovědné za správu domu je třeba při zásahu do rozvodů vody, kanalizace, plynu nebo elektřiny jakožto společné části domu a při jakémkoli zásahu do vytápění,
- n) bez souhlasu osoby odpovědné za správu domu není dovoleno instalovat na fasádu domu markýzy, rolety, satelitní paraboly, jednotky klimatizací apod.,
- o) vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístěny pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení zavazuje se člen společenství neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístění reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství,
- p) všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární řád.

# ČÁST TŘETÍ – ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

## Čl. VI.

### Společná ustanovení o orgánech společenství

1. Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) výbor společenství (dále jen „výbor“),
  - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby, jako člena takového orgánu je způsobilý být ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného platného právního předpisu. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
3. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (partner) je členem voleného orgánu společenství.
4. Členství ve voleném orgánu společenství není omezeno na členy společenství.
5. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu společenství se může nechat zastoupit při výkonu své funkce pro jednotlivá hlasování jiným členem voleného orgánu (§ 159 odst. 2 občanského zákoníku).
6. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období.
7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce (členství v orgánu) odvolán shromážděním. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem, nebo odstoupení učinit na zasedání shromáždění. Jeho funkce končí okamžikem jeho odvolání shromážděním, uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení nebo okamžikem odstoupení na zasedání shromáždění.
8. Funkce člena výboru, resp. jeho členství ve výboru, zaniká také volbou nového člena výboru na jeho místo.
9. Vedle členů volených orgánů může shromáždění zvolit u každého orgánu i libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena orgánu, jehož funkce (členství v orgánu) skončila před uplynutím funkčního období, a to do konce funkčního období nahrazovaného člena. Pro náhradníky platí odst. 2, 3 a 4 obdobně.
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 všichni vlastníci jednotek.
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru.
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží:
  - a) rozhodování o změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - b) rozhodování o změně stanov,
  - c) volba a odvolávání členů voleného orgánu a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schvalování rozpočtu společenství,
  - e) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období, popřípadě výše a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v Čl. III., a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - g) schválení nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací hodnota v kalendářním roce dosáhne souhrnnou částku 1.000,- Kč na jednotku a vyšší a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce je 1.000,- Kč na jednotku a vyšší,
  - h) rozhodování:
    - i. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
    - ii. o změně podlahové plochy bytu,
    - iii. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    - iv. o změně podílu na společných částech,
    - v. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    - vi. o opravách anebo o stavebních úpravách převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč na jednotku a vyšší, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,,
    - vii. o pravidlech užívání společných částí (včetně pronajímaných), včetně pravidel pro instalace všech zařízení působících imise mimo vnitřní prostor jednotek, jakož i o umístění antén, markýz, stínidel, zástěn, klimatizačních jednotek apod. na exteriéru domu, a o konstrukčních změnách uvnitř či vně domu, o nových instalacích rozvodů měnicí vzhled fasády nebo stěn společných prostor atd.
    - viii. o změně účelu užívání domu a pozemku nebo jednotek,
    - ix. o změně podlahové plochy jednotek,
    - x. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    - xi. o změně podílu na společných částech,
    - xii. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    - xiii. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - i) udělování předchozího souhlasu:
    - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

- ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v Čl. VII. odst. 3 písm. g) těchto stanov, nebo k jinému nakládání s nimi,
  - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu (správce), i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
  - k) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle občanského zákoníku a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru,
  - l) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství, avšak svolat shromáždění jsou oprávněni též vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich. Pokud výbor neplní povinnost shromáždění svolat, jsou též oprávněni svolat shromáždění vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich. Svolavatel připravuje podklady pro zasedání shromáždění.
5. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 dnů od doručení jejich žádosti. Nesvolá-li statutární orgán společenství shromáždění do třiceti dnů od doručení žádosti, může ten, kdo žádost podal, svolat shromáždění na náklady společenství sám.
6. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce (nástěnce) společenství. Pozvánka se doručuje členovi společenství:
- do jeho poštovní schránky v domě,
  - požádá-li o to člen společenství, může mu být pozvánka zaslána pouze elektronickou poštou na jím uvedenou e-mailovou adresu; pozvánka se v takovém případě odesláním emailu považuje za doručenu,
  - popřípadě, že člen společenství předem požádal o doručování pozvánky na jím uvedenou adresu se pozvánka zašle prostřednictvím nositele poštovní licence na tuto uvedenou adresu.
7. Písemná pozvánka musí být doručena vlastníkům jednotek a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
8. Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
9. Zasedání shromáždění řídí předseda výboru nebo osoba pověřená výborem. V případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 nebo 5, řídí zasedání shromáždění člen společenství písemně pověřený všemi těmito svolavatelem.



10. Každý vlastník má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají postavení vlastníka jednotky. Je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
11. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti všech členů společenství (per rollam).
12. Shromáždění je způsobilé usnášet se, jsou-li přítomni nebo na základě plné moci zastoupeni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
13. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení v následujících věcech:
- o změnách stanov,
  - o změnách prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
  - o rozdělení zisku z hospodaření společenství,
  - o přijetí a změnách Domovního řádu.
14. K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu, bytu nebo stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu 4/5 většiny členů společenství.
15. Mění-li se vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu jinak než v důsledku změny podílů na společných částech nebo se má rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků určených v prohlášení vlastníka, vyžaduje se souhlas 4/5 většiny vlastníků jednotek v písemné formě.
16. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny hlasů všech členů společenství.
17. Ke změně stanov týkající se rozhodování o změně podlahové plochy bytu a záležitostí uvedených v odstavci 14 a 15 tohoto Čl. VII. stanov (zejména změny podílů na společných částech domu nebo změny účelu užívání stavby) se vyžaduje souhlas 4/5 většiny vlastníků jednotek.
18. Ke zvolení členů výboru, kontrolní komise a revizora je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech přítomných členů společenství.
19. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne kdy se vlastník o přijetí rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zanikne.
20. Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu z jednání shromáždění do třiceti dnů od jeho ukončení. Ze zápisu musí být patrné, kdo shromáždění svolal a jak, kdy se konalo, kdo jej zahájil, kdo mu předsedal, jaká usnesení shromáždění přijalo a kdy byl zápis vyhotoven. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje osoba, která schůzi řídila a zvolený

zapisovatel a ověřovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u výboru.

21. Ustanovení odstavce 20 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

## Čl. VIII.

### Rozhodování písemně mimo zasedání (per rollam)

1. O jakékoli záležitosti spadající do působnosti shromáždění může být rozhodováno i mimo zasedání.
2. 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.
3. 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, a která činí alespoň patnáct dní.
4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Pro spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění, je vyžadován souhlas všech spoluvlastníků.
5. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy v Čl. VII. vyžadují vyšší počet hlasů – v takovém případě, pokud je požadovaná většina stanovena z přítomných členů na shromáždění, považují se za přítomné členy všichni členové. Pokud se rozhodnutím mění 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, v takovém případě se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

## Čl. IX.

### 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. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek předseda samostatně, místopředseda výboru nebo člen výboru jednájí za společenství vždy s dalším členem výboru společně. Je-li pro právní jednání zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.

3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. První jednání výboru svolává jeho nejstarší člen. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a odvolává je z funkce.
4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor je však oprávněn svolat i kterýkoli jeho další člen. Je-li ve společenství ustavena kontrolní komise nebo revizor, je pozvánka na jednání výboru zaslána též předsedovi kontrolní komise nebo revizorovi.
5. Výbor koná své schůze podle potřeby.
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. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
8. Výbor může rozhodnout o určitých věcech rovněž způsobem mimo zasedání (per rollam), a to tak, že předseda rozešle ostatním členům výboru e-mailem či písemně (vhozením do schránky či prostřednictvím provozovatele poštovní licence na adresu uvedenou v katastru nemovitostí, nesdělí-li člen výboru jinou korespondenční adresu), návrh usnesení s určením lhůty, do které musí být usnesení přijato. Pokud členové výboru se v určené lhůtě nevyjádří nebo návrh usnesení odmítnou, usnesení přijato není. K přijetí usnesení je nutné, aby všichni členové výboru v určené lhůtě doručili předsedovi výboru svůj souhlas s návrhem usnesení (e-mailem nebo písemně, tj. vhozením do schránky či prostřednictvím provozovatele poštovní licence na adresu uvedenou v katastru nemovitostí, nesdělí-li předseda výboru jinou korespondenční adresu). Předseda výboru sdělí výsledek hlasování členům výboru a uschová souhlasy členů výboru a usnesení.
9. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
10. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu 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 příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu 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,
  - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - f) zajišťuje řádné vedení a archivaci písemností společenství,
  - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu 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.

11. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu s občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči smluvním partnerům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti podle občanského zákoníku a jiných zákonů ve vztahu k veřejným seznamům a veřejným rejstříkům vedeným příslušnými správními orgány či soudy,
- e) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 1.000,- Kč na jednotku, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 1.000,- Kč na jednotku,
- f) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč na jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

## Čl. X.

### Kontrolní komise, revizor

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

## Čl. XI.

### Zastoupení společenství dalšími osobami

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 úkonů, které je zaměstnanec oprávněn a povinen činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
3. Smlouva či dohoda 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.

## 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. Členství ve společenství je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky.
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Spoluvlastníci jednotek zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva ve vztahu k osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
4. Společenství vede seznam členů. Výmaz a zápis členů společenství provádí statutární orgán neprodleně poté, co je mu prokázána skutečnost, na základě které se osoba stala členem společenství nebo pozbyla členství ve společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství vedle jména, příjmení a místa trvalého pobytu fyzické osoby, případně názvu, sídla a identifikačního čísla právnické osoby, uvedena též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Každý člen společenství, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Seznam členů může být uveřejněn jen se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni; při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

5. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

## Čl. XIII.

### Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a to zejména:
- a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit anebo poškodit společné části,
  - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
  - c) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, k zastupování na zasedání shromáždění a jednání s orgány společenství může jednorázově písemně zplnomocnit svého zástupce,
  - d) volit a být volen do orgánů společenství,
  - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - f) obdržet včas vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a právo na vrácení případných přeplatků,
  - g) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství, např. 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,
  - h) nejméně jednou ročně být informován o činnosti společenství, zpravidla na shromáždění, zejména o finančním hospodaření, o pohybu a stavu příspěvků na správu domu, jakož i o jiných významných skutečnostech týkajících se společenství,
  - i) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje.
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
  - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
  - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby, energie a do dlouhodobé zálohy (fondu oprav) a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - d) řídit se při užívání společných částí domu a pozemku a společných zařízení domu a pozemku právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
  - e) udržovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
  - f) 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

vi

jednotek a v případech, kde to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

- g) 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,
- h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla, vody a plynu v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- i) 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 alespoň 3 dny předem,
- j) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiným změnám domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li tyto změny prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup po předchozím vyzvání osobou odpovědnou za správu domu; to platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu a jiných energií.
- k) oznámit výboru bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu a pozemku, včetně počtu osob, které budou mít v bytě domácnost spolu s ním,
- l) při prodeji či přenechání jednotky poučit nového vlastníka jednotky o stanovách společenství, jeho právech a povinnostech vyplývajících z těchto stanov,
- m) 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 jednoho měsíce ode dne, kdy ke změně došlo,
- n) hradit veškeré měsíční úhrady, zejména stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a stanovené zálohy na úhradu za služby vždy nejpozději do 25. dne příslušného měsíce; pro případ prodlení s platbou je povinen zaplatit společenství úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení dle přísl. právního předpisu,
- o) uhradit na základě rozhodnutí shromáždění částku stanovenou podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu v případě nutnosti neodkladné havarijní opravy v domě, která by byla nedostatečně pokryta finančními prostředky společenství; nezplatí-li tuto platbu řádně a včas, je povinen zaplatit společenství úrok dle platných právních předpisů,
- p) provádět zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,
- q) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
- r) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci, včetně nutných statických posudků, v případě, že provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),
- s) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,

- t) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
  - u) oznámit společenství jméno, adresu osoby a tel. č. osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání.
3. Další povinnosti členů společenství:
- a) Přístup na veškeré střechy včetně plochých střech je povolen pouze za účelem revizí a kontrol a s tím spojené eventuální opravy.
4. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
5. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1 písmena g) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě s předsedou výboru.
6. Neuhradí-li člen zálohy na služby poskytované společenstvím za dobu delší než dva měsíce, může společenství tyto služby přestat poskytovat (jednotku nechat odborně odpojit).

## 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 na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

## ČÁST PÁTÁ – HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

### Čl. XV.

#### 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 na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek,



energie a dlouhodobou zálohu (fond oprav), a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

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

## Čl. XVI.

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

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby a energie, platí členové společenství v částkách stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství vždy k 25. dni měsíce, za který jsou hrazeny.
2. Nebylo-li rozhodnutím shromáždění nebo prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku a na vlastnické právo k jednotkám určeno jinak, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost podle obecně závazného právního předpisu.
3. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný ve lhůtě uvedené ve vyúčtování, nejpozději však do 4 měsíců po doručení vyúčtování.
4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu a pozemku povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat. Vyúčtování

a vypořádání se provede až po skončení zúčtovacího období (kalendářního roku) ve lhůtách uvedených v odst. 3, a to mimo dlouhodobé zálohy, která se nevypořádává a převodci jednotky se nevyčerpané prostředky z dlouhodobé zálohy nevrací.

5. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Rozpočet se zprávou 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 dlouhodobé zálohy se převádí do následujícího roku.

## ČÁST ŠESTÁ – ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

### Čl. XVII.

#### Určení prvních členů statutárního orgánu

První členové statutárního orgánu:

Statutární město Brno - Městská část Brno-Bystrc,  
Brno, nám. 28. dubna 60, okres Brno-město, PSČ 63500

### Čl. XVIII.

#### Nebytový prostor

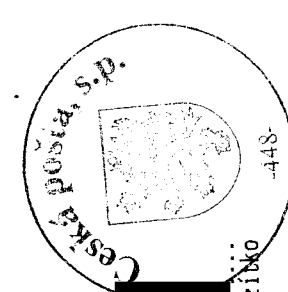
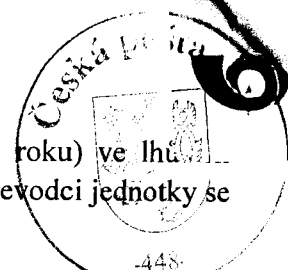
Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí také pro nebytové prostory.

### Čl. XIX.

#### Zrušení společenství a závěrečná ustanovení

1. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pro příspěvky na ní.
3. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace, práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Tyto stanovy byly schváleny shromážděním a nabyly účinnosti dne 16.6.2017.



Poř. č.: 63500-0148-0153

Ověřovací doložka pro legalizaci  
Podle ověřovací knihy pošty: Brno 35

Vlastnoručně podepsal: Jiří Vondruš  
Datum a místo narození:  
Adresa pobytu:

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti:  
Občanský průkaz

Brno 35 dne 21.07.2017  
Závorková Jana

Podpis, úřední razítko

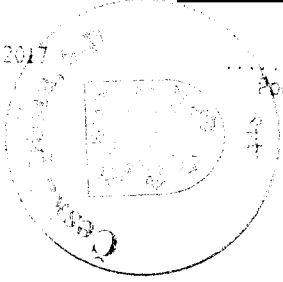
Právní úkony pro legalizaci  
Pošle ošetřovatelné knihy posty: číslo 15

Ref. č. 67500-0.10-014

Ustanoveně podepsal: Jan Polodník  
Jméno a číslo narození: [redacted]  
Adresa pobytu: [redacted]

Číslo a číslo předloží dokl. inženýrské  
Ověřovací příkaz

Číslo 15 dne 07.08.2017  
P. V. Čková Alena



Podpis, úřední razítko