
STANOVY

Společenství vlastníků jednotek domu FOLTÝNOVA 5, BRNO

pro dům zapsaný v katastru nemovitostí Brno-město

Obec: 411744 Brno
katastrální území: 611788 Bystrc
číslo popisné: 1000
ulice: Foltýnova
číslo orientační: 5
parcelní číslo: 6673,6672
dle LV: 7543

Změny schválené dne 8.6.2022

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

ČI. I. Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek bytového domu Foltýnova 5, Brno je právní osobou, která vznikla dne 21. 2. 2012 na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen jako společenství nebo společenství vlastníků).
- 2) Společenství je jako právní osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, souvisejících předpisech (nařízení vlády č. 366/2013 Sb. K provedení zákona č. 89/2012 Sb., zákon č. 67/2013 Sb.) a v těchto stanovách.
- 3) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek (dále jen "člen společenství"). Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci. Podíly na společných částech domu a pozemku, na kterém je dům postaven, jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.
- 4) Společenství vlastníků vzniklo pro bytový dům č.p. 1000 na ulici Foltýnova 5, postavený na pozemku zastavěná plocha a nádvoří parc.č. 6673, zapsaný na listu vlastnictví č. 7543 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, pro katastrální území Bystrc, obec Brno. Společnými částmi nemovité věci je vyjma pozemku parc.č. 6673, na kterém je dům postaven, také pozemek parc.č. 6672, ostatní plocha, funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek.

ČI. II. Název a sídlo společenství

- 1) Názvem společenství jsou slova "SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU FOLTÝNOVA 5, BRNO"
- 2) Sídlo společenství je Foltýnova 1000/5, Brno – Bystrc, 635 00.
- 3) IČ: 293 52 461
- 4) První členové statutárního orgánu: Mgr. Pavel Fiala, [REDACTED] Ing. Tereza Vejražková, [REDACTED] František Fiala, [REDACTED].

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

ČI. III. Správa domu a pozemku a další činnosti

- 1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co náleží 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.
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 sloužících všem spoluvlastníkům domu. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. Společenství je se souhlasem shromáždění oprávněno zajistit tyto činnosti prostřednictvím Správce.
- 2) Správou domu a pozemku se rozumí zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,

-
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) revizí a oprav rozvodů tepla a zařízení pro ohřev teplé vody,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené 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) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (dodávky tepla, teplé vody, studené vody, služby výtahu, správa domu), nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo (plyn, elektrická energie, kabelová televize),
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu,
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
- 4) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- 5) Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
- 6) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- 7) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- 8) V rámci vykonávaných činností 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.
- 9) Další činnosti event. neuvedené v tomto článku vyplývají z ust. § 7 až § 14 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku).

-
- 4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce, s výjimkou zastoupení pouze jiným členem výboru a jen pro jednotlivý případ při hlasování při jeho neúčasti.
 - 5) Funkční období členů volených orgánů je 5 let, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství (pro člena SVJ) a nebo okamžikem změny adresy trvalého pobytu z adresy Foltýnova 1000/5 (pro člena výboru, který je rodinným příslušníkem dle čl. VI. odst.2).
 - 6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
 - 7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
 - 8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Člen kontrolní komise své odstoupení doručí společenství vlastníkům prostřednictvím výboru. Funkce člena voleného orgánu končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
 - 9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2 a 3 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 výbor.
 - 11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

Čl. VII. Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. Je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.
- 3) Do působnosti shromáždění patří
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování:
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části nemovitě věci, převyšují-li náklady částku 30.000,- Kč bez DPH na jednotlivou zakázku,

- g) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi. Předchozí souhlas lze dát jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku.
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 20.000,- Kč bez DPH v jednotlivém případě, nejvýše do částky 50.000,- Kč bez DPH za kalendářní rok.
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil. Souhlas shromáždění k úvěru a k zástavnímu právu k jednotce lze dát jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společností části nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek.
 - 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 těchto dalších záležitostech:
 - vymáhání plnění povinností uložených členům společenství, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,
 - pravidla pro užívání společných částí domu,
 - další záležitosti, pokud si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí
 - j) navrhuje zvolené členy výboru na funkci předsedy a místopředsedy
- 4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
 - 5) Shromáždění musí být svoláno též, požádají-li o to písemně s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně dva vlastníci jednotek, kteří mají dohromady alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
 - 6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat dva členové společenství, jejichž počet hlasů činí jednu čtvrtinu všech hlasů.
 - 7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Pozvánka se považuje za doručenu i tehdy, pokud bude zaslána na e-mail členu vedený u výboru jako kontaktní na základě sdělení členu, a člen společenství přijetí e-mailem s pozvánkou výboru zpětně potvrdí.
 - 8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
 - 9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
 - 10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
 - 11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas (viz čl. XII.3.)
 - 12) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl, a může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zanikne. Každý vlastník jednotky může, je-li proto důležitý důvod, navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
 - 13) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - a) schválení nebo změny stanov,
 - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (nejedná-li se o stavební úpravy – kde platí čl. IV. třetí odstavec)
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám

- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
- 14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství (viz čl. IV. druhý odstavec).
 - 15) Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.
 - 16) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.
 - 17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech přítomných členů společenství vlastníků.
 - 18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.
 - 19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.
 - 20) Člen společenství se může nechat zastupovat při hlasování na shromáždění jiným členem společenství na základě plné moci. Hlasování na základě plné moci se uvede do zápisu ze shromáždění.

Čl. VIII. Výbor

- 1) Výbor je výkonným i statutárním 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) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- 3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Členem výboru může být vlastník jednotky nebo rodinný příslušník člena společenství, jako jsou manžel / manželka, syn / dcera (viz čl. VI. bod. 2). Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů dle návrhu vzešlého na shromáždění a z funkce je odvolává.
- 4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- 5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Z jednání výboru se pořizuje zápis, za jehož pořizování zodpovídá předseda výboru. Ze zápisu musí být zřejmé a průkazné, kdy a kde se schůze konala, kdo se schůze účastnil, co bylo jejím předmětem, o čem a jak se hlasovalo, přičemž zápis musí být podepsán alespoň dvěma členy výboru. Přílohou zápisu jsou podklady, které byly předmětem projednání, obsahují-li údaje a skutečnosti, o kterých bylo hlasováno. Zápis se ukládá do svazku dokumentace SVJ.
- 6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- 7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- 8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činnostech společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

- d) připravuje podklady pro 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,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
- 10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
- 11) V působnosti výboru je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí ve smyslu nařízení vlády č.366/2013 do výše 50.000,- Kč bez DPH za kalendářní rok, 20.000,- Kč bez DPH za jednotlivou zakázku. V případě opravy nebo úpravy společných částí do výše 30.000,- Kč bez DPH na jednotlivou zakázku. V případě opravy způsobené mimořádnou událostí či havárií na společných částech, kdy částka převyšuje 30.000,- Kč bez DPH a nelze zajistit souhlas v řádném shromáždění, je k rozhodování výboru nutný souhlas kontrolní komise.
- Nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství nebo jiné nakládání s nimi, jakož i sjednání úvěru a smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce se souhlasem dotčeného vlastníka, je pouze v působnosti shromáždění vlastníků jednotek, a to jen pro účely správy domu a pozemku, zejména pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek - viz čl. VII. odst. 3 písm. g).
- 12) Postup pro práci výboru při zakázkách dle bodu 11) bude přijat na shromáždění zvláštním usnesením. Statutárním orgánem uzavřené smlouvy či jiné listiny spojené s činností výboru budou uloženy v dokumentaci SVJ.

ČI. IX.

Jednání dalších osob za společenství

- 1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce, jiná fyzická nebo právnická osoba na základě příkazní smlouvy, smlouvy o výkonu funkce, speciální plné moci nebo smlouvy o dílo.
- 2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- 3) Smlouvy sjednané podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění k jednání za společenství a výši odměny.
- 4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

ČI. X.

Kontrolní komise, revizor

- 1) Kontrolní komise 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 je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo

- a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- 2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění 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 shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Hlasuje-li pouze jeden ze spoluvlastníků, musí se prokázat plnou mocí od nepřítomného druhého spoluvlastníka.
 - 4) Společenství vede seznam členů společenství, do kterého zapíše člena neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu (u právnické osoby firma, IČ a sídlo) též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XIII.

Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů 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 vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do zápisu z jednání výboru a kontrolní komise, 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.
 - g) nechat se zastupovat při hlasování na shromáždění vlastníků jiným členem společenství na základě plné moci.
- 2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:
 - a) dodržovat tyto statuty a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování včetně zákonných sankcí za prodlení
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
 - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem. Za tímto účelem je vlastník jednotky povinen oznámit výboru doručovací adresu, případně e-mailové či telefonní spojení.
 - i) oznámit výboru bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů, nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,
 - j) oznámit výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud

je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V případě užívání bytu nájemcem oznámí i jméno a kontaktní údaje tohoto nájemce.

- k) předat ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby/jednotky. Po dokončení provede revize a požadované zkoušky dle platných předpisů a norem.

- l) provádět pravidelné revize technických zařízení v jednotce stanovené právními předpisy
- m) neumisťovat do společných prostor předměty bránící volnému pohybu a stejně tak neumisťovat na vnější plochy budovy žádné předměty bez souhlasu výboru.
- n) v topné sezóně vytápět bytovou jednotku minimálně na 16 stupňů Celsia.

Čl. XIV.

Sankce za neplnění povinností člena

- 1) V případě, že člen společenství vlastníků neplní své povinnosti dle čl. XIII. odst. 2 písm. a) až c), zašle mu výbor upomínku s dlužnou částkou a vyčíslenými poplatky za prodlení a zákonnými úroky.
- 2) Nereaguje-li člen, zašle mu výbor předžalobní upomínku s uvedenou dlužnou částkou, smluvními poplatky a zákonnými úroky s tím, že při nezaplacení v dodatečně poskytnuté lhůtě 10 dnů bude podán návrh na vydání platebního rozkazu nebo žaloba, kdy vyjma dluhu a poplatků za prodlení mu půjdou k tíži i náklady soudního řízení.
- 3) Nereaguje-li člen na předžalobní upomínku, bude do jednoho měsíce od převzetí předžalobní upomínky podán u soudu návrh na vydání platebního rozkazu o zaplacení dlužné částky s příslušenstvím.
- 4) V pochybnostech platí, že upomínky byly členu společenství doručeny třetího dne po doporučeném odeslání poštou na adresu vedenou v seznamu členů společenství.
- 5) Smluvní poplatek z prodlení se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Čl. XV.

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 o vlastnictví bytů.
- 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. XVI.

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- 3) 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. Výbor

může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

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

ČI. XVII.

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku, náklady správní činnosti a úhrada za služby

- 1) Náklady na správu domu a pozemku a náklady správní činnosti vymezené dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, popřípadě další platby, platí členové společenství ve výši a v termínech na základě rozhodnutí shromáždění nebo určenými těmito stanovami na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby (plnění spojená nebo související s užíváním jednotky) platí členové společenství měsíčně se splatností do posledního dne v měsíci na účet společenství.
- 2) Při převodu bytové jednotky je statutární orgán (popř. osoba pověřená) povinen bez zbytečného odkladu vystavit vlastníku jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Nový vlastník bytové jednotky podpisem kupní smlouvy o převodu bytové jednotky přebírá dluhy původního vlastníka vůči společenství. Původní vlastník je povinen před podpisem kupní smlouvy předložit zájemci o koupi jeho jednotky svůj stav pohledávek a závazků vůči společenství, jakož ho seznámit s těmito stanovami. V případě nesplnění povinnosti odpovídá novému vlastníku za veškerou mu z toho vzniklou škodu.
- 3) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí správce jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 2 kalendářních měsíců ode dne doručení vyúčtování. Námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování je nutno předložit nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, vyřízení námitek pak musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení.
- 4) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení ročního vyúčtování. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
- 5) Jestliže společenství nebo člen společenství nesplní svoji povinnost ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb. ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. V případě prodlení s peněžitým plněním platí odst. 5.
- 6) Dostane-li se společenství nebo člen společenství do prodlení s peněžitým plněním ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb., které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. V případě, že budou pokuty a poplatek z prodlení stanoveny závazně jiným právním předpisem, než zákonem č. 67/2013 Sb., bude se výpočet řídit tímto jiným právním předpisem.

ČI. XVIII.

Rozpočet společenství vlastníků, pravidla tvorby rozpočtu

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
 - b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a)

Příjmem společenství jsou zejména:

-
- a) pravidelné příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a nevyčerpané příspěvky z předchozího období převedené na příští období,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
 - e) penále, úroky z prodlení a 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 a
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.

Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků. Tyto příjmy je možné určit rozhodnutím shromáždění jako další příspěvky na správu domu a pozemku (v poměru dle podílu na společných částech domu), čímž nejsou dotčeny daňové a další povinnosti jednotlivých vlastníků; jde zejména o tyto příjmy:

- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Výdaje společenství jsou zejména:

- a) náklady na provoz, opravy, údržbu, rekonstrukce, modernizace domu, revize zařízení v domě,
- b) náklady na pojištění,
- c) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,
- d) příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů tj. odměnu členů volených orgánů společenství, bude-li shromážděním schválena, nebo na odměnu osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, byla-li taková osoba shromážděním určena,
- e) daň z příjmů, popř. další daně, uloží-li to právní předpisy,
- f) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
- g) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- h) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- i) náklady kanceláře společenství, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, poplatky úřadům spojené s provozem domu, kolky, úhrady za odborné posudky soudních znalců, daňových poradců apod., nákup speciálních tiskopisů pro provoz domu, poplatky za nákup a odeslání složenek v případě zaslání přeplatku vyúčtování služeb či jiných plateb.

Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vyřadit.

Čl. XIX.

Pravidla pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- 1) Každý člen společenství je povinen hradit příspěvky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu v rozvržení jedné dvanáctiny každý měsíc v roce - jedná se o položky a), b), e), výdajů dle čl. XVIII. Každý člen společenství je povinen hradit příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti v poměru podle počtu jednotek tj. na každou jednotku stejně v rozvržení jedné dvanáctiny každý měsíc v roce – jedná se o položky c), d), f), g), h) a ch) výdajů dle čl. XVIII.

- 2) Každý člen společenství je povinen hradit služby poskytované s užíváním jednotky. Službami jsou zejména dodávka tepla a poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, provoz výtahu. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok (od ledna do prosince).

Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:

- a) dodávka tepla pro vytápění a společnou přípravu teplé vody dle Vyhlášky 269/2015 ze dne 30.9.2015 o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům nebo případných existujících navazujících nebo nahrazujících předpisů.
- b) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech vůči hlavnímu (fakturačnímu) vodoměru
- c) osvětlení společných prostor v domě dle počtu osob
- d) úklid společných prostor domu dle počtu osob
- e) další služby shora neuvedené podle počtu osob

Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb je nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období.

Vlastník bytu (člen společenství) je povinen oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu, popř. osobě pověřené, změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce.

- 3) Měsíční zálohy za jednotlivé služby se stanoví jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

U záloh na dodávku vody a odvádění odpadních vod se měsíční zálohy vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.

Společenství má právo rozhodnutím shromáždění změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

- 4) O celkové výši příspěvků na správu domu pro příští období, rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků schválení druhu služeb, o výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění jednou ročně.

Nevyčerpané příspěvky na správu domu a další příjmy z předchozího období se převedou do následujícího období a nebudou se vypořádávat (vyúčtovávat) mezi členy společenství, nerozhodne-li shromáždění jinak.

Schvalovací doložka

Tyto Stanovy ruší a nahrazují Stanovy schválené dne 7. 3. 2016 a jsou současně přizpůsobeny změnám právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 - zejm. zák. č. 89/2014 Sb., občanský zákoník, nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a byly schváleny shromážděním Společenství vlastníků bytového domu Foltýnova 1000/5, Brno, které se konalo dne 8.6.2022.

V Brně dne 8.6.2022

Za společenství:

předseda výboru

místopředseda výboru