

# STANOVY

## SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ CIHLÁŘSKÁ 650/34

### ČÁST PRVNÍ

#### VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

##### Čl. I

##### Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajištění správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (2) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu č. p. 650 v části obce Veveří, který tvoří součást pozemku parc. č. 1178, v katastrálním území Veveří, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví číslo 3791 pro obec Brno, část obce a katastrální území Veveří a za účelem správy shora uvedeného pozemku a pozemků parc. č. 1179/1 a 1179/2, oba k.ú. Veveří, zapsaných na téže listu vlastnictví.
- (3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci uvedené v odst. 2 tohoto článku stanov vzájemně spojené a neoddělitelné. Podíl na společných částech se stanoví poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. K některým společným prostorám může být vlastníkům zřízeno právo výlučného užívání.
- (4) Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
- (5) Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
- (6) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemků. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

(7) Za dluhy a závazky společenství vlastníků ručí jeho člen podle velikosti svého podílu na společných částech domu.

(8) Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.

(9) Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

## Čl. II

### Název a sídlo

(1) Název zní: **Společenství vlastníků Cihlářská 650/34** (dále též jen „společenství“ či „společenství vlastníků“).

(2) Sídlem je: Cihlářská 650/34, Veverí, 602 00 Brno.

## ČÁST DRUHÁ

### PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

## Čl. III

### Obecné vymezení správy domu a pozemku

(1) Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky 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 pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům domu. Společné části domu definuje občanský zákoník, blíže pak nařízení vlády č. 366/2013 Sb., konkrétní společné části jsou pak obsahem prohlášení vlastníka, vymežujícího dům na jednotky a společné části.

(2) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

## Čl. IV

### Správa domu a pozemků z hlediska provozního a technického

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemků z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:

- a. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických

zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nebo podle rozhodnutí shromáždění vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,

- b. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody, odpadů a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- c. údržba pozemků,
- d. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
- e. společenství je povinno udržovat a opravovat, eventuálně stavebně upravovat dům tak, aby zásadním způsobem nedošlo k porušení jeho původního architektonického rázu a vzhledu, a to jak zvenku, tak i v interiérech.

(2) Společenství vlastníků zřizuje ve svém sídle informační desku, která je přístupná každý den všem vlastníkům.

## Čl. V

### Správa domu a pozemků z hlediska správních činností

(1) Společenství vlastníků je oprávněno a současně i povinno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemků z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:

- a. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
- b. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemků, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- c. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky,
- d. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
- e. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- f. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

## Čl. VI

### Oprávnění sjednávat smlouvy

(1) Pro účely správy domu a pozemků je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:

- a. zajištění činností spojených se správou domu a pozemků,

- b. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo, tj. zejména dodávek tepla a teplé vody, elektřiny, vody a odvádění odpadních vod, úklid společných prostor domu a zahrady apod.,
- c. pojištění domu,
- d. nájmu společných částí domu a
- e. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselařegáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

(2) Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

## Čl. VII

### Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

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

(2) Smlouva se správcem obsahuje zejména:

- a. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b. cenu za služby poskytované správcem,
- c. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemků a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- 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. povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami,
- g. další náležitosti stanovené shromážděním.

Výbor společenství vlastníků nesmí pověřit správce uzavíráním smluv s externími subjekty a nesmí správci zřídít dispoziční právo k bankovnímu účtu společenství, ledaže shromáždění rozhodne jinak.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 není dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov (Čl. I, odst.(5)).

## ČÁST TŘETÍ

### ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

#### Čl. VIII

##### Vznik členství

- (1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- (2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (3) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:
  - a. dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
  - b. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.

#### Čl. IX.

##### Seznam členů společenství vlastníků a nájemců

- (1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. Seznam členů může být veden v elektronické podobě. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
  - a. jméno a příjmení,
  - b. datum narození,
  - c. adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí, dokládající vlastnické právo k pozemkům a domu,
  - d. doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
  - e. e-mailová adresa a telefonní spojení
  - f. číslo identifikačního průkazu, např. OP či cestovního pasu
  - g. označení vlastněné jednotky
  - h. datum a způsob nabytí vlastnictví jednotky
  - i. společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
  - j. váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce,
  - k. jména a data narození osob, které budou mít v bytě domácnost a osob, které budou v bytě bydlet po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce.

V případě, že se bude jednat o nájemce vlastníka jednotky i údaje dle písmena a) až e) a k).

- (2) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. X odst. 2 stanov. Seznam nesmí být neoprávněně zpřístupňován

třetím osobám a společenství se zavazuje dodržovat všechna ustanovení zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, týkající se zabezpečení údajů, jejich likvidace apod. Členové společenství jsou povinni bezodkladně nahlásit změny těchto údajů společenství.

(3) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky nebo její části, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem. Oznámení o nabytí jednotky je povinností nového člena.

(4) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na své náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáže-li zájem hodný právní ochrany.

(5) Seznam členů může být uveřejněn mimo společenství vlastníků se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

(6) Členům společenství vlastníků bude seznam předán a průběžně aktualizován.

## Čl. X

### Členská práva a povinnosti

(1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:

- a. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
- b. účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
- c. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
- d. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,
- f. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění a výboru společenství vlastníků, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků 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. seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemky spravuje,
- h. nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků,
- i. obdržet zápis z jednání shromáždění společenství vlastníků do dvou týdnů od jeho konání e-mailem.

(2) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění

tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.

**(3)** Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost:

- a. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
- b. řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
- c. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- d. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- e. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- f. z hlediska preventivně-bezpečnostních důvodů má každý vlastník povinnost seznámit se (popř. zajistit ve svém, resp. na svém bytě za pomoci třetí osoby) s platnou legislativou v oblasti bytového spoluvlastnictví, stavebních předpisů, vyhláškami o povinných revizích elektrických a plynových spotřebičů a jejich rozvodů v bytech a respektovat je,
- g. udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
- h. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemků způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- i. dodržovat podmínku přiměřeného počtu členů domácnosti vzhledem k velikosti bytu, což neplatí pro osoby blízké, tak, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých, pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
- j. informovat společenství o uzavření nájemní smlouvy na byt, včetně informace o osobě nájemce, příp. nájemců a počtu osob, které budou v bytě bydlet a vyžadovat od nájemce dodržování všech povinností, které má sám vlastník, jakož i další osoby byt obývající, které mu stanoví tyto stanovy, domovní řád a ustanovení platných právních předpisů. Vlastník jednotky je povinen seznámit nájemce se stanovami společenství vlastníků, domovním řádem a dalšími dokumenty společenství vlastníků. Vlastník je povinen do nájemní smlouvy zakotvit mj. tuto povinnost nájemce: „Nájemce je povinen strpět nezbytnou opravu společných částí domu, ukáže-li se potřeba provést nutnou opravu, kterou nelze odložit, a to i tehdy, když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání bytu“,
- k. nepoužívat žádným způsobem komíny, neboť tyto jsou nefunkční a hrozí tak vznik škody.

**(4)** Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

**(5)** Má-li vlastník v úmyslu stavebně upravovat svůj byt, oznámí předem výboru společenství vlastníků konkrétní druh stavebních úprav, rozsah a předpokládanou dobu úpravy. V případě,

že hodlá provádět změnu stavby, předá předem výboru společenství vlastníků ověřenou projektovou dokumentaci a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno.

(6) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy, vč. vstupu do bytu vlastníka, i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku, a to na náklady vlastníka. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

(7) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.

(8) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot. Předchozí výzva se nepožaduje, je-li třeba zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

(9) Vlastník jednotky oznámí výboru společenství vlastníků písemně jméno, bydliště, emailové a telefonní spojení osoby, kterou pověřil zpřístupněním bytu v případě potřeby dle výše uvedeného v době své nepřítomnosti. Neoznámí-li, má toto právo společenství vlastníků. V případě havárie ohrožující jednotku jiného vlastníka nebo společné prostory domu, důvodného podezření na ohrožení života či zdraví osoby v bytě, jakož i dalších závažných případech, vyžadujících přijetí neobvyklých opatření, má toto právo společenství vlastníků vždy, a to i za cenu způsobení nutné škody. Je přitom povinno šetřit co nejvíce práv vlastníka bytu.

(10) Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. X. odst. 7 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

(11) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost a dalších údajů zapisovaných do seznamu vlastníků, společenství vlastníků nejpozději do 14 dní ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě jakékoli změny údajů uvedených v oznámení a vedených v seznamu členů.

(12) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků 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. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby a další údaje vedené v seznamu členů pod písmenem a) až e) a k).

(13) Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným



rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

## Čl. XI

### Spoluvlastnictví jednotky

(1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.

(2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

## Čl. XII

### Převod jednotky

- (1) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- (2) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením vydaným společenstvím vlastníků, 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.

## Čl. XIII

### Zánik členství ve společenství vlastníků

(1) Členství ve společenství vlastníků zaniká:

- a. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b. úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
- c. zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
- e. dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.

(2) Společné členství ve společenství vlastníků 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 ČTVRTÁ**  
**ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

**Čl. XIV**

**Společná ustanovení**

(1) Orgány společenství vlastníků jsou:

- a. shromáždění,
- b. výbor.

**Čl. XV**

**Shromáždění**

(1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

(2) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do čtrnácti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.

(3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou e-mailovou adresu, nebyla-li sdělena, na doručovací adresu. Nebyla-li ani doručovací adresa sdělena, pak na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemkům a domu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na informační desce společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně čtrnácti dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. K pozvánce se připojí podklady k nejdůležitějším bodům jednání dle programu shromáždění nebo informaci o tom, kde se může s těmito podklady seznámit.

(4) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

(5) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. Jedna osoba však může mít zmocnění maximálně od 4 vlastníků jednotek. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem, osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu,

a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny. Příkládají se (v originále nebo obyčejné kopii) k prezenční listině shromáždění.

(6) Do působnosti shromáždění patří:

- a. změna stanov,
- b. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám,
- c. volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
- d. schválení rozpočtu,
- e. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období 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. rozhodování
  - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - o změně účelu užívání domu nebo bytu,
  - o změně podlahové plochy bytu,
  - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  - o změně podílu na společných částech,
  - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XVII odst. 12 stanov, nebyla-li zařazena do rozpočtu,
  - o povinnosti členů společenství zaplatit jednorázový příspěvek na správu domu a o termínu jeho splatnosti,
- h. udělování předchozího souhlasu
  - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
  - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVII odst. 12 stanov,
- i. – k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil
- j. 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,
- k. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí, např. přijímání vnitřních pravidel společenství jako jsou pravidla pro postup při opravách v bytech, domovní řád, pravidla pro tvorbu rozpočtu, o vybírání poplatků od vlastníků ve prospěch společenství vlastníků, stanovení jejich výše a použití, způsobu provedení a hrazení oprav společných částí domu ve výlučném užívání vlastníka apod.

(7) Shromáždění je způsobilé usnášet se ve všech případech s výjimkou dále v tomto článku uvedených, za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 50 % všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas alespoň 70 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Jde-li o usnášení se o vzetí úvěru, změně stanov či o schválení rozpočtu, je shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 70 % všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas alespoň 70 % hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Mění-li se však vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek, tj. 100% hlasů.

(8) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XV odst. 2 věty druhé, zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. 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. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.

(9) Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do čtrnácti dnů od jeho ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:

- a. kdo zasedání svolal,
- b. jak, kdy se konalo,
- c. kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
- d. jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,
- e. plné znění přijatých usnesení,
- f. uvedení počtu přítomných členů a váhy jejich hlasů a váhy souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení,
- g. plné znění námitek členů proti návrhu rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- h. kdy a kým byl zápis vyhotoven.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy, případné plné moci k zastupování vlastníků, písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům a záznamy o hlasování.

Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy výboru. Každý člen společenství vlastníků může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku X. odst. 2 stanov, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků. Zápisy ze zasedání shromáždění jsou zasílány na e-mailové adresy vlastníků bezprostředně po vyhotovení zápisu.

(10) Z jednání shromáždění, na kterém se rozhoduje o změně stanov, musí být pořízen notářský zápis.

(11) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

(12) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

## Čl. XVI

### Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

(1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov, o vzetí úvěru a o změně velikosti podílu na společných částech domu a na pozemcích. Zaslání elektronickou poštou je možné.

(2) 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. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.

(3) 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. K vyjádřením vlastníka zasláným pouze e-mailem se nepřihlíží. Nedoručí-li člen společenství své vyjádření ve stanovené lhůtě, má se za to, že s návrhem nesouhlasí.

(4) 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.

(5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však prohlášení vlastníka, je k rozhodnutí o přijetí změny nutný písemný souhlas alespoň 70% hlasů všech vlastníků. Mění-li se pak všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemků jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se písemný souhlas všech vlastníků jednotek.

## Čl. XVII

### Výbor

(1) Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků, s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je tříčlenný a jeho členem může být pouze fyzická osoba. Společenství vlastníků zastupuje navenek předseda. Je-li však pro právní jednání, které činí za společenství, předepsána písemná forma, je třeba podpisu předsedy a místopředsedy nebo předsedy nebo

místopředsedy a člena výboru. Za společenství vlastníků se člen výboru podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.

(3) Funkční období členů výboru činí čtyři roky a počíná zvolením do funkce nebo pozdějším dnem, stanoveným při volbě. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

(5) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se nemůže stát členem výboru, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.

(6) Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(7) Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. V případě rovnosti hlasů musí být svoláno nové zasedání výboru v plném počtu členů. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí do 14 dnů od jeho konání zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných, postačí však, jsou-li podpisy všech členů uvedeny na jednom dokumentu. O náležitostech zápisu platí přiměřeně čl. XV odst. 9 stanov. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchylný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Zápisy ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství vlastníků k nahlédnutí za podmínek uvedených v čl. X odst. 2 stanov. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání výboru zasílány na jeho e-mailovou adresu bezprostředně po vyhotovení zápisu.

(8) Má-li společenství vlastníků zaměstnance, je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.

(9) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru společenství vlastníků škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na člena výboru nemůže domoci.

(10) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:

- a. zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemků a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů 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 pojištění domu,
- c. rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
- d. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- e. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemků a o dalších činnostech společenství vlastníků, 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,
- f. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- g. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků včetně seznamu členů,
- h. sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- i. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- j. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování a vymáhání pohledávek společenství vlastníků,
- k. rozhoduje o udělení sankce vlastníkovvi, který porušil stanovy, domovní řád či jiný předpis společenství. Sankcí se rozumí výtky, písemná výtky, s uvedením konkrétního porušení povinnosti, vyvěšená po dobu 15 dnů na vývěsce společenství, finanční protiplnění až do výše 10.000,- Kč. Výbor je povinen při stanovení typu sankce a výše finančního protiplnění přihlídnout zejména k závažnosti porušení, jeho případnému opakování, zásahu do práv jiného vlastníka či společenství jako celku, postoji toho, kdo porušil povinnost, míře jeho zavinění apod. Ten, komu je povinnost poskytnutí finančního protiplnění udělena, má právo odvolat se ke shromáždění, které o tom rozhodne definitivně.

**(11) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:**

- a. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků 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. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
- d. uplatňuje náhradu škod na společných částech domu a pozemků na pojišťovně
- e. kontroluje průběžně finanční situaci společenství. Hrozí-li společenství platební neschopnost, je výbor oprávněn vyzvat členy společenství, aby složili na účet společenství zálohu na pokrytí dluhů do doby, než bude dořešena jejich úhrada.

- f. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
- g. v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem,

(12) V působnosti výboru je dále rozhodování:

- a. o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10 000 Kč;
- b. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1000 Kč v průměru na každou jednotku, nejvýše však 50 000 Kč celkem za kalendářní rok; pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, nepočítají se do tohoto limitu.
- c. u jednotlivých poptávaných zakázek na dodávku prací a služeb s předpokládanou cenou vyšší než 50 000 Kč, provádí výběrové řízení nejméně ze tří dodavatelů.

(13) Členství ve výboru končí:

- a. uplynutím funkčního období,
- b. odvoláním z funkce,
- c. odstoupením z funkce,
- d. ztrátou způsobilosti být členem výboru,
- e. případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

(14) Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

(15) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou určit dočasně nového člena výboru z řad vlastníků jednotek, který bude se svým souhlasem svou funkci plnit dočasně do doby nejbližšího zasedání shromáždění.

(16) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu, než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.



**ČÁST PÁTÁ**  
**URČENÍ PRVNÍCH ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU**

**Čl. XVIII**

Prvními členy výboru jsou:

1. Barbora Uhlířová, nar. 13. 7. 1973, bytem Cihlářská 650/34, 602 00 Brno (předsedkyně výboru),
2. Jan Cichy, nar. 3. 9. 1983, bytem Cihlářská 650/34, 602 00 Brno (místopředseda výboru)
3. András Rontó, nar. 29. 10. 1973, bytem Cihlářská 650/34, 602 00 Brno (člen výboru).

**ČÁST ŠESTÁ**

**PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ**

**Čl. XIX**

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III až VII těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.

**Čl. XX**

**Pravidla pro užívání společných částí – domovní řád**

Domovní řád konkretizuje pravidla pro užívání bytů a společných prostor v domě a společného pozemku u domu Cihlářská 34. Je závazný pro všechny členy společenství vlastníků, členy jejich domácností, případné nájemce jednotek a členy jejich domácností a rovněž pro návštěvníky domu. Schvaluje jej shromáždění. Schválený domovní řád se zveřejňuje vyvěšením na informační tabuli ve vestibulu domu a předává se členům společenství e-mailem.

**ČÁST SEDMÁ**

**PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK**

**Čl. XXI**

**Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků**

(1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

- a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemků podle čl. XXI stanov,
- b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemků podle čl. XXI stanov,
- c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XXII stanov, 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 vlastníků,
- e. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
- f. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
- g. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.

(2) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství 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.

Tyto příjmy jsou příjmy vlastníků. Nebudou jim však vypláceny, ale budou ponechány ve společenství jako finanční zdroj budoucích oprav. Společenství vlastníků vydá členům potvrzení o tom, jaká část těchto příjmů připadá na jejich spoluvlastnický podíl za účelem daňového řízení.

(3) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemků.

(4) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.

(5) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.

(6) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

## Čl. XXII

### Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemků ve výši a lhůtě určené shromážděním.

(2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:

- a. náklady na odměňování členů výboru,
- b. náklady na vedení účetnictví,
- c. náklady na vlastní správní činnost dle čl. V stanov,
- d. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
- e. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odpočtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- f. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- g. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemků, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
- h. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemků.

(3) Ostatní náklady na správu domu a pozemků, např. náklady na tzv. služby (elektřina, voda, týkající se společných částí domu a pozemků) se rozvrhnou podle podílu na společných částech.

## Čl. XXIII

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

(1) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.

(2) Službami jsou 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.

(3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

(4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

(5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:

- a. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční spotřeby vody,
- b. tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,

- c. poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
- d. provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle čl. X. odst. 10 stanov rozhodných pro rozúčtování.

(6) V souladu s čl. X odst. 1 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období.

## ČÁST DEVÁTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

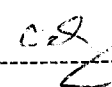
### Čl. XXIV

Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.

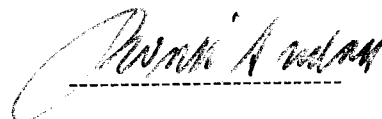
V Brně dne 18. 6. 2015



Barbora Uhlířová



Jan Cichy



András Rontó