

Z9/29. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 14.10.2025

59. Návrh změny stanov společenství vlastníků jednotek pro bytové domy Tomečkova 1, 2, 3 a 5 v k. ú. Lesná v bytovém spoluvlastnictví

Anotace

Navrhuje se úprava stanov Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 886, Brno, Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 887, Brno, Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 888, Brno a Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 889, Brno založených pro správu bytových domů č. p. 886, Tomečkova 886/1, č. p. 887, Tomečkova 887/3, č. p. 888, Tomečkova 888/5 a č. p. 889, Tomečkova 889/2, které jsou v bytovém spoluvlastnictví statutárního města Brna, Bytového družstva Nad Střelnicí, družstvo a dalších fyzických osob. Předmětem úprav stanov společenství vlastníků jednotek bude mj. změna současného individuálního statutárního orgánu Společenství – předsedy Společenství na kolektivní – výbor a současně dochází ke změně názvů jednotlivých Společenství.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje

- změnu stanov Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 886, Brno, IČO: 27663841, se sídlem Tomečkova 886/1, Lesná, 638 00 Brno;
- změnu stanov Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 887, Brno, IČO: 26971810, se sídlem Tomečkova 887/3, Lesná, 638 00 Brno;
- změnu stanov Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 888, Brno, IČO: 27663868, se sídlem Tomečkova 888/5, Lesná, 638 00 Brno;
- změnu stanov Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 889, Brno, IČO: 26971771, se sídlem Tomečkova 889/2, Lesná, 638 00 Brno;

(dále jen "Společenství"), které tvoří přílohu č. tohoto zápisu.

2. souhlasí

s návrhem ustanovení členů výboru Společenství, které tvoří přílohu č. tohoto zápisu.

3. pověřuje

JUDr. Petra Kučeráka a jako náhradníka Mgr. Evu Bartošovou k zastupování statutárního města Brna na shromážděních Společenství.

Stanoviska

Rada města Brna č. R9/143 konaná dne 17. 9. 2025 doporučila ke schválení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

2.10.2025 v 10:08

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

1.10.2025 v 14:53

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha k usnesení (Bytové družstvo Nad Střelnicí Stanovy 886.pdf)	8 - 19
Příloha k usnesení (Bytové družstvo Nad Střelnicí Stanovy 887.pdf)	20 - 31
Příloha k usnesení (Bytové družstvo Nad Střelnicí Stanovy 888.pdf)	32 - 43
Příloha k usnesení (Bytové družstvo Nad Střelnicí Stanovy 889.pdf)	44 - 55
Příloha k usnesení (Návrh ustanovení členů výboru .pdf)	56 - 56

Důvodová zpráva

Statutární město Brno se podílelo na výstavbě bytových domů s Bytovým družstvem Nad Střelnicí, družstvo, Tomečkova 887/3, Lesná, 638 00 Brno, IČO 26272768 (dále jen „Bytové družstvo“). Bytová výstavba byla spolufinancovaná z dotačních prostředků státu, v rámci které mají být dotčeným družstvům nebo členům družstev bezúplatně převedeny po uplynutí 20 leté lhůty spoluvlastnické podíly na bytových jednotkách včetně společných částí na budově a pozemku.

Z podnětu Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 886, Brno, Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 887, Brno, Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 888, Brno a Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 889, Brno (dále jen „Společenství“) jsou nyní voleným orgánům města předkládány ke schválení změny stanov Společenství pro všechny uvedené bytové domy. V rámci této změny bude mj. současný individuální statutární orgán Společenství – předseda Společenství změněn na kolektivní – výbor. Dochází ke změně názvů jednotlivých Společenství a úpravě pravomocí statutárního orgánu Společenství a úpravě rozhodování členské schůze Společenství. Současně budou jmenováni členové výboru Společenství dle návrhu Bytového družstva.

1. Současný majetkový stav

Statutární město Brno je spolu s Bytovým družstvem Nad Střelnicí, družstvo spoluvlastníkem:

- 36 bytových jednotek v budově č. p. 886, Tomečkova 886/1;
- 35 bytových jednotek v budově č. p. 887, Tomečkova 887/3;
- 29 bytových jednotek v budově č. p. 888, Tomečkova 888/5;
- 36 bytových jednotek v budově č. p. 889, Tomečkova 889/2.

V budovách se nachází rovněž nebytové jednotky - garáže ve výlučném vlastnictví třetích osob; v budově č. p. 886 se jedná o 22 nebytových jednotek, v budově č. p. 887 o 23 nebytových jednotek, v budově č. p. 888 o 7 nebytových jednotek a v budově č. p. o 23 nebytových jednotek.

Jednotky jsou vymezeny dle 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).

Bytový dům č. pop. 886 Tomečkova 886/1, stojící na pozemku p. č. 506/7, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 365 m² a na pozemku p. č. 508/4, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 249 m² zapsaný na LV 8295 pro k. ú. Lesná, ve prospěch Statutárního města Brna (dále jen „Město“) v celkovém podílu na společných částech domu a pozemku 2767174/6436575 (43%), Bytového družstva v celkovém podílu na společných částech domu a pozemku 2315201/6436575 (36%), zbývající podíly jsou ve vlastnictví fyzických osob. Dům je rozdělen na 36 bytových a 22 nebytových jednotek, garáží. Tři byty jsou ve výlučném vlastnictví Města, 33 bytů je ve spoluvlastnictví Města a Bytového družstva. Nebytové prostory – garáže jsou ve vlastnictví soukromých osob. Dům má 6 nadzemních podlaží.

Bytový dům č. pop. 887 Tomečkova 887/3, stojící na pozemku p. č. 511/5, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 614 m² zapsaný na LV 8296 pro k. ú. Lesná, ve prospěch Města v celkovém podílu na společných částech domu a pozemku 1953297/4313950 (45%), Bytového družstva v celkovém podílu na společných částech domu a pozemku 1425753/4313950 (33%), zbývající podíly jsou ve vlastnictví

fyzických osob. Dům je rozdělen na 35 bytových a 23 nebytových jednotek, garáží. Šest bytů je ve výlučném vlastnictví Města, 29 bytů je ve spoluvlastnictví Města a Bytového družstva. Nebytové prostory – garáže jsou ve vlastnictví soukromých osob. Dům má 6 nadzemních podlaží.

Bytový dům č. pop. 888 Tomečkova 888/5, stojící na pozemku p. č. 504/27, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 613 m² zapsaný na LV 8297 pro k. ú. Lesná, ve prospěch Města v celkovém podílu na společných částech domu a pozemku 4733649/9337750 (51%), Bytového družstva v celkovém podílu na společných částech domu a pozemku 3415251/9337750 (37%), zbývající podíly jsou ve vlastnictví fyzických osob. Dům je rozdělen na 29 bytových a 7 nebytových jednotek, garáží. Pět bytů je ve výlučném vlastnictví města, 24 bytů je ve spoluvlastnictví Města a Bytového družstva. Nebytové prostory – garáže jsou ve vlastnictví soukromých osob. Dům má 5 nadzemních podlaží.

Bytový dům č. pop. 889 Tomečkova 889/2, stojící na pozemku p. č. 506/5, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 618 m² zapsaný na LV 8298 pro k. ú. Lesná, ve prospěch Města v celkovém podílu na společných částech domu a pozemku 2578152/6461225 (40%), Bytového družstva v celkovém podílu na společných částech domu a pozemku 2477048/6461225 (38%), zbývající podíly jsou ve vlastnictví fyzických osob. Dům je rozdělen na 36 bytových a 23 nebytových jednotek, garáží. Všechny byty jsou ve spoluvlastnictví Města a Bytového družstva. Nebytové prostory – garáže jsou ve vlastnictví soukromých osob. Dům má 6 nadzemních podlaží.

2. Historický náhled

Výstavba bytových domů byla realizována v souladu s rozhodnutím o umístění stavby (Rozhodnutí o změně územního rozhodnutí) vydaného Úřadem městské části Brno – sever pod č. j. STU/04/0101237/000/005 ze dne 10. 10.2001, které nabylo právní moci dne 16. 10.2001.

V bytových domech mělo být celkem 231 jednotek, z toho 136 bytových a 95 nebytových:

- Bytový dům A01, dnes Tomečkova 888/5, bude mít 41 jednotek, z toho 29 bytových a 12 nebytových – 6 garáží a 6 garážových stání;
- Bytový dům A02, dnes Tomečkova 887/3, bude mít 63 jednotek, z toho 35 bytových a 28 nebytových – 22 garáží a 6 garážových stání;
- Bytový dům A03, dnes Tomečkova 886/1, bude mít 63 jednotek, z toho 36 bytových a 27 nebytových – 21 garáží a 6 garážových stání;
- Bytový dům A04, dnes Tomečkova 889/2, bude mít 64 jednotek, z toho 36 bytových a 28 nebytových – 22 garáží a 6 garážových stání.

Nyní již zaniklá společnost IPB real a.s., IČO: 00258610, (dále jen „IPB a.s.“) se na základě **Smlouvy o výstavbě domu s jednotkami č. 63019144** ze dne 25. 2. 2002 stala zhotovitelem výstavby 4 bytových domů s byty a nebytovými prostory, obslužných komunikací, terénních úprav, přípojek a jejich částí na části pozemku p. č. 506/2, ostatní plocha, staveniště, o výměře 980 m² v k. ú. Lesná ve výlučném vlastnictví IPB a.s. a pozemků a částech pozemků p. č. 504/10, jiná plocha, o výměře 625 m², p. č. 508/1, orná půda, o výměře 213 m², p. č. 508/2, orná půda, o výměře 115 m², p. č. 509/1, trvalý travnatý porost, o výměře 8 m², p. č. 509/2, trvalý travnatý porost, o výměře 34 m², p. č. 510/2, orná půda, o výměře 225 m² a p. č. 511/2, orná půda, o výměře 273 m², vše v k. ú. Lesná ve vlastnictví Města.

Město se zavázalo vložit finanční prostředky v celkové výši 77 197 991 Kč, které jsou součtem hodnoty dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na podporu výstavby nájemních bytů, finančního příspěvku z Fondu bytové výstavby na výstavbu nových nájemních bytů, z Fondu bytové výstavby byly vyplaceny prostředky na realizaci výstavby bytů do majetku města Brna jako byty zvláštního určení, a dále je započtena hodnota pozemků vložených do výstavby. IPB a.s. vložilo do výstavby finanční prostředky ve výši 12 936 000 Kč potřebné k dokončení stavby a pozemky pro výstavbu bytových domů. Příspěvkem družstva, který činí 121 925 793 Kč, je hodnota členských vkladů a prostředky hypotečního úvěru.

V bytových domech bylo vybudováno celkem 14 bytových jednotek zvláštního určení, které připadly do vlastnictví Města, ostatní připadly do spoluvlastnictví Města a Bytového družstva. IPB a.s. se stal vlastníkem nebytových jednotek – garáží a garážových stání.

Dne 9. 6. 2003 byla mezi městem Brnem a IPB a.s. uzavřena **Smlouva o sdružení** za účelem vybudování technické infrastruktury pro bytovou výstavbu v souladu se Smlouvou o výstavbě.

Dodatkem č. 1 ke smlouvě o výstavbě s jednotkami č. 63019144 ze dne 16. 9. 2003 se doplnila Smlouva o výstavbě o konstatování, že Město se stane spoluvlastníkem podílu id. 51/100 na bytové jednotce a Bytové družstvo se stane spoluvlastníkem podílu id. 49/100 na bytové jednotce.

Dodatkem č. 2 ke smlouvě o výstavbě s jednotkami č. 63019144 ze dne 9. 2. 2005 došlo ke změně počtu nebytových jednotek na současný stav. Dodatkem je dále upravena výměra jednotek dle skutečného stavu, změněno je původní označení pozemků, na kterých byla provedena výstavba bytových domů.

3. Závazek obce bezúplatně převést spoluvlastnický podíl na členy družstva

Město se zavázalo po uplynutí 20 let od kolaudace budovy umožnit převod vlastnictví svého spoluvlastnického podílu na jednotkách a pozemcích do vlastnictví družstva, popř. příslušných nájemců – členů družstva, a to bezúplatně; tento závazek vyplývá z článku 10. Dodatku č. 2 ke Smlouvě o výstavbě s jednotkami č. 63019144 ze dne 9. 2. 2005: *„Město se zavazuje, že po uplynutí 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí povolujícího užívání bytových jednotek převede vlastnictví svého podílu na jednotkách a pozemcích do vlastnictví družstva, případně jednotlivých nájemců – členů družstva podle usnesení členské schůze a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou.“*

4. Změna stanov společenství vlastníků jednotek a volba nového statutárního orgánu

Pro správu domů č. p. 886, Tomečkova 886/1, č. p. 887, Tomečkova 887/3, č. p. 888, Tomečkova 888/5, a č. p. 889, Tomečkova 889/2 vznikla společenství vlastníků jednotek následovně:

- pro správu domu č. p. 886, Tomečkova 886/1 vzniklo k datu 1. 3. 2005 Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 886, Brno, IČO 276 63 841, se sídlem Tomečkova 886/1, Lesná, 638 00 Brno;

- pro správu domu č. p. 887, Tomečkova 887/3 vzniklo k datu 15. 6. 2005 Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 887, Brno, IČO 269 71 810, se sídlem Tomečkova 887/3, Lesná, 638 00 Brno;
- pro správu domu č. p. 888, Tomečkova 888/5 vzniklo k datu 1. 3. 2005 Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 888, Brno, IČO 276 63 868, se sídlem Tomečkova 888/5, Lesná, 638 00 Brno;
- pro správu domu č. p. 889, Tomečkova 889/2 vzniklo k datu 15. 6. 2005 Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 889, Brno, IČO 269 71 771, se sídlem Tomečkova 889/2, Lesná, 638 00 Brno.

Z podnětu Společenství jsou nyní voleným orgánům města předkládány ke schválení změny stanov Společenství pro všechny uvedené bytové domy. V rámci této změny bude mj. současný individuální statutární orgán Společenství – předseda Společenství změněn na kolektivní – výbor. Dochází ke změně názvů jednotlivých Společenství, úpravě pravomocí statutárního orgánu Společenství a úpravě rozhodování členské schůze Společenství.

Současně budou jmenováni členové výboru Společenství dle návrhu Bytového družstva.

Projednání v orgánech města:

Stanovisko - Komise bydlení

Materiál byl projednán v Komisi bydlení RMB č. R9/KB/60, konané dne 8. 9. 2025, ve znění předloženém Radě města Brna.

Hlasování KB RMB o předloženém návrhu usnesení: 12-pro, 0-proti, 0-se zdržel/ze 13 členů.

Usnesení bylo přijato.

Ing. Kvíčala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jílková	Mgr. Malíková	Petr Šafařík	Ing. Trllo	Bc. Vašák	Mgr. Bc. Borovská	Jiří Ides	PhDr. Šimeček
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro

Rada města Brna č. R9/143 projednala materiál dne 17. 9. 2025.

Schváleno jednomyslně 7 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal	PhDr. Kernl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
--	pro	pro	nepřítomen	pro	--	pro	pro	nepřítomen	pro	pro

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 886/1, Bmo

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I. Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 886/1, Brno, je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu č.p. 886, postaveném na pozemku parc. č. 506/7 a 508/4 (dále jen „dům“), a pozemku 506/7 a 508/4, vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 8295 pro obec Brno, k. ú. Lesná u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

2. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se k povinnostem ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku (dále jen „správa domu“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“) a v těchto stanovách.

3. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě. Členství vzniká dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. II. Název a sídlo společenství

Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 886/1, Brno.

Sídlo společenství je umístěno na adrese: Tomečkova 886/1, Lesná, 638 00 Brno.

ČÁST DRUHÁ ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III. Správa domu a další činnosti

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. 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. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi. V rámci výkonu správy domu a pozemku společenství zajišťuje zejména činnosti provozní a technické, správní činnosti, opatření ke zjednání nápravy a sjednávání smluv.

2. Činnostmi týkajícími se zajišťování správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména zajišťování:

- a) provozu domu, 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 jednotek 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 a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,

c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemek,

d) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,

e) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,

f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo **vyplývají zvláštních právních předpisů a technických postupů ve spojení se správou domu, v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu.**

3. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména

a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,

b) dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části,

c) odvoz komunálního odpadu, případně další potřebné služby,

d) pojištění domu,

e) další povinnosti, které vyplývají pro vlastníky jednotek, popř. pro společenství vlastníků ze zvláštních právních předpisů.

4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 2 a 3 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“)

b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,

c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu 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 evidence členů společenství.

6. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených s dodavateli zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), např. elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,

b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh,

c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.

7. V rámci vymezeného předmětu činnosti 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 členy společenství,

c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství vlastníků podle právních předpisů.

8. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti podle tohoto článku spojené se správou domu, popř. některé z těchto činností na základě smlouvy se správcem (dále jen „správce“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. IV. Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor, pokud není zvolen předseda společenství vlastníků.
2. Shromáždění společenství hlasuje veřejně.

Čl. V. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství, tj. všichni vlastníci či spoluvlastníci jednotek v domě. Každý z členů společenství má na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.

2. Do působnosti shromáždění náleží:
 - a) změna stanov,
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu, 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, pokud je správa domu vykonávána správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,**
 - d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - e) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 100 000 Kč, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, nebo odstranění závad zjištěných kontrolou/revizí daného zařízení.
 - f) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 25 000 Kč, nebo k jinému nakládání s nimi;
 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,
 - g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a rozhodnutí o její změně,**
 - h) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3. Shromáždění svolává výbor k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich do třiceti dnů od doručení této žádosti, konat se bude do 60 dnů od doručení této žádosti; neučiní-li to, svolají tito členové shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

4. Shromáždění se svolává nejméně 15 dnů před konáním shromáždění písemnou pozvánkou, která se **vyvěsí v domě na domovní nástěnku a současně na informační desku na webových stránkách. Na žádost** člena společenství mu výbor zašle pozvánku emailem. Vyvěšením na domovní nástěnce nebo na informační desce na webových stránkách je pozvánka doručena. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství vlastníků s těmito podklady seznámit, přičemž podklady musí být členům společenství vlastníků dostupné zveřejněním na informační desce na webových stránkách nejméně 7 dní před konáním zasedání shromáždění.

5. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

6. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a na schůzi shromáždění hlasují jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Totéž platí i pro manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.

7. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat: datum a místo konání shromáždění, přijatá usnesení, **výsledky hlasování, námítky členů proti rozhodnutí** společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Zápis podepisuje předsedající. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly schváleny. Zápis jsou uloženy u výboru.

8. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, **může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat,** navrhnout do 15 dnů ode dne, na který bylo shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech na náhradním shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

Čl. VI.

Rozhodování mimo zasedání

1. Výbor, resp. osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, je oprávněn navrhnout v písemné formě **nebo s využitím technických prostředků, aby členové společenství rozhodli o záležitostech mimo zasedání.**

2. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.

3. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě (minimálně patnáct dní), ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.

4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění byl osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.

5. Rozhodnutí se přijímá nadpoloviční většinou hlasů **všech členů společenství, ledaže stanovy vyžadují vyšší** počet hlasů.

6. Výbor oznámí členům společenství v písemné formě vyvěšením na domovní nástěnce v domě nebo na informační desce na webových stránkách nebo zasláním na email **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.

7. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.

Čl. VII. Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a **organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.**

2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za společenství jedná navenek jeho předseda nebo v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno dvěma členy výboru.

3. Výbor je tříčlenný. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a dva místopředsedy volí výbor z řad svých členů.

4. Výbor svolává předseda podle potřeby.

5. Členem výboru může být fyzická i právnická osoba. Způsobilým členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem výboru.

6. Závazek k výkonu volené funkce je závazkem osobní **povahy. To však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.**

7. Funkční období členů výboru je 5 let, počíná běžet dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období nebo dnem zvolení nového či nových členů výboru. Člen výboru může být volen opětovně.

8. Člen výboru může během funkčního období ze své funkce odstoupit, a to prohlášením došlým společenství vlastníkům, v takovém případě zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Za člena výboru, který odstoupil nebo byl odvolán z funkce, provede shromáždění novou volbu na nejbližší schůzi shromáždění. Toto shromáždění se musí konat do 60 dnů ode dne zániku funkce člena výboru.

9. Výbor je způsobilý se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů členů. Každý člen výboru má jeden hlas. Z jednání výboru se pořizuje zápis. Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor činit rozhodnutí písemným hlasováním **nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.**

10. Členům výboru je poskytována odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.

11. Výbor zejména:

- a) jedná ve věcech správy, které nejsou ve výlučné působnosti shromáždění, nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
- b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho **jednání a řídí a organizuje zasedání shromáždění,**
- c) zajišťuje sdělení jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění o výši příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- d) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- e) připravuje písemné 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,
- f) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky,
- g) zabezpečuje rozpis záloh za jednotlivé služby v přiměřené výši, včetně rozpisu příspěvků na výdaje

spojené se správou domu a pozemku a příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu na jednotlivé vlastníky,

h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, písemná dokumentace je uschována v archivu společenství nebo u člena výboru,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,

j) sjednává dohody o provedení prací a o dodávce služby, pokud objem finančního plnění je nižší než 75 000 Kč. U objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody po schválení shromážděním v souladu s přijatým usnesením. Kontroluje kvalitu poskytovaných plnění a provádí úhradu za provedené dodávky prací a služby,

l) v zastoupení společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství.

Čl. VII. a)

Předseda společenství vlastníků plní funkci statutárního a výkonného orgánu společenství.

Předseda společenství vlastníků činí právní jednání. Jde-li o písemné právní jednání, podepisuje je tak, že k názvu připojí svůj podpis.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. VIII.

Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství mohou být pouze fyzické nebo právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek **v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. Členství ve společenství** vlastníků vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství vlastníků. Spoluvlastníci jednotky zmocní **společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. Totéž platí** i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.

2. Evidence členů společenství je vedena v seznamu členů. Seznam členů obsahuje u každého člena společenství jméno, příjmení, datum narození, adresu **trvalého pobytu, datum vzniku, příp. zániku členství** a váhu hlasu při hlasování na shromáždění. Jsou-li členem společenství spoluvlastníci jednotky, uvedou se údaje u každého z těchto společných členů. Je-li členem společenství právnická osoba, uvede se název, adresa sídla, jméno a příjmení a pracovní zařazení osoby zmocněné vykonávat práva a povinnosti člena společenství.

3. **Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen to bez zbytečného odkladu oznámit výboru, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost.** Každý vlastník jednotky je povinen oznámit stejným způsobem i změnu těchto údajů.

Čl. IX.

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má právo zejména:

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, podílet se stanoveným způsobem na rozhodování společenství,

b) volit a být volen do orgánů společenství,

c) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství,

- d) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatek,
- e) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství vlastníků a jeho orgánů a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu, či výpisu z těchto podkladů,
- f) nechat se na shromáždění zastoupit zmocněncem. **Zmocněnec může být jiný vlastník jednotky nebo třetí osoba nikoli však právnická osoba. Plnou moc nelze udělit několika zmocněncům společně. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní.**

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,**
- d) řídit se pravidly stanovenými pro užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu **právními předpisy, rozhodnutími orgánu společenství, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,** chránit společný majetek a společné zařízení domu, dodržovat předpisy o požární ochraně a další bezpečnostní předpisy, dodržovat pravidla pro správu domu a pro užívání společných částí, a to od okamžiku vzniku vlastnického práva k jednotce, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měla mohl znát. Vlastník jednotky je povinen zajistit dodržování všech uvedených pravidel osobami, jímž umožnil přístup do domu nebo bytu;
- e) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
- f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případě, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek,
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech **domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností,**
- h) zdržet se 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 k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.** To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
- i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy** apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, nejde-li o havárii či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo správce alespoň 7 dní předem,
- j) oznámit pro potřeby správy domu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů od právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k předmětné jednotce, výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů a počet osob užívajících jednotku,
- k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, to platí i v případě přenechání jednotky k užívání jiné osobě, v takovém případě se oznámí i jméno **a příjmení, případně název a adresa trvalého pobytu či adresa sídla této osoby.**

3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem 75 % všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené za podmínek stanovených občanským zákoníkem.

4. V případě prodlení člena společenství s placením příspěvku na správu domu nebo záloh na služby

spojenými s užíváním jednotky o více než 20 dnů zasílá výbor (správce) dopisem členu společenství výzvu k úhradě dluhu ve lhůtě 20 dnů ode dne dojití výzvy. V případě marného uplynutí této lhůty bude členu společenství zaslána předžalobní upomínka k úhradě **dluhu ve lhůtě 10 dnů ode dne dojití této výzvy. Po marném uplynutí i této lhůty bude podána žaloba na zaplacení dlužné částky včetně úroku z prodlení, resp. poplatku z prodlení.** Veškeré náklady spojené s vymáháním plateb nese tento člen společenství.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. X. Zásady hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu, 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. Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména

a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,

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 podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatek 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 jednotek,

e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené **třetími osobami za porušení povinností ze smluv** sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,

f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,

g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

3. 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 (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 nedoplatek z jejich vyúčtování a

c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

období rozhoduje shromáždění společenství na základě souhlasu většiny přítomných členů společenství.

4. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu většiny přítomných členů společenství, zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních daňových předpisů.

5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XI.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Rozpočet společenství je tvořen jednak z příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, **jednak ze zálohových plateb členů na služby, zajišťované společenstvím. Jejich celkovou výši stanoví** společenství na příslušný kalendářní rok vždy zejména s ohledem na plánované investice do společných částí, majetku společenství a v případě služeb s ohledem na očekávatelnou spotřebu, ujednání s jednotlivými dodavateli služeb, případně s ohledem na dodavateli služeb stanovené náklady. Společenství vytváří rozpočet z plateb jej tvořících tak, aby z něj bylo možné ve stanoveném horizontu pokrývat plánované nebo pravidelné platby a při jejich hrazení nevznikaly na straně společenství splatné dluhy. Rozpočet společenství se vytvoří stanovením výše výdajů a stanovením výše příjmů a jejich vzájemným porovnáním. Společenství je povinno usilovat o rozpočet vyrovnaný, výjimkou jsou plánované investice. Rozpočet společenství je finanční plán, jímž se řídí jeho hospodaření.

2. Platby tvořící rozpočet společenství se vybírají na účet společenství.

3. Výbor je s prostředky tvořícími rozpočet společenství **povinen hospodařit tak, aby řádně a včas byly** pokrývány plánované výdaje společenství a hrazeny veškeré platby dodavatelům jednotlivých služeb, zajišťovaných společenstvím.

Čl. XII.

Pravidla pro určení výše příspěvků na správu domu a pozemku

1. Vlastník přispívá:

a) na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech (§ 1180 odst. 1 občanský zákoník), tzv. „fond oprav“. Fond je určen **na úhradu nákladů na údržbu domu a pozemku, opravy domu, rekonstrukce a modernizace domu a pozemku, stavební úpravy domu. Z fondu se hradí náklady** schválené v rozpočtu společenství pro daný rok, a **nepředpokládané náklady, které vznikly jako důsledek** nepředvídatelných oprav nebo údržby typu havarijních zásahů. **V rozpočtu se uvede také výše rezervy pro** budoucí opravy většího rozsahu, rekonstrukce nebo modernizace a stavební úpravy plánované v následujících obdobích.

Příjmy fondu tvoří měsíční zálohy vlastníků jednotek **na příspěvky, které se evidují na účtu dlouhodobých** přijatých záloh.

Čerpání fondu tvoří náklady, které se zúčtují na vrub účtu dlouhodobých přijatých záloh. Zisk ani ztráta z tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy fondu oprav společenství nevzniká.

Rekapitulace tvorby a čerpání fondu je součástí roční **zprávy o hospodaření. Schválí-li shromáždění zprávu** o hospodaření, má se za to, že tím schvaluje také čerpání z fondu za dané období.

Pokud shromáždění nerozhodne jinak (a to výhradně v odůvodněných případech), vlastníci jednotek nemají nárok na vrácení nevyčerpaných dlouhodobých záloh (zůstatku fondu) **ke konci účetního období a zůstatek** fondu ke konci účetního období se v plné výši převádí do následujícího účetního období. V případě změny v osobě vlastníka jednotky nemá dosavadní vlastník jednotky nárok na vyplacení na něj připadající poměrné části zůstatku fondu a ta se v plné výši považuje za počáteční zůstatek nového vlastníka jednotky. Případné finanční vypořádání je výhradně věcí původního a nového vlastníka jednotky.

Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

b) na náklady vlastní správní činnosti společenství podle počtu jednotek (§ 1180 odst. 2 občanský zákoník), tzv. „fond společenství“. Fond je určen na úhradu nákladů na odměňování osob, které dům spravují nebo členům orgánů společenství, případně paušální náhrady hotových výdajů, náklady na vedení účetnictví a na

podobné náklady vlastní správní činnosti (např. náklady na poštovné, telefonní poplatky, bankovní poplatky, náklady na vybavení kanceláře, kancelářské potřeby, právní služby a další náklady spojené s provozem společenství). Z fondu se hradí náklady schválené v rozpočtu společenství pro daný rok, a **nepředpokládané náklady, které svou podstatou patří mezi náklady hrazené z tohoto fondu.** Cílem fondu není vytváření rezerv pro budoucí období.

Příspěvky jsou stanovovány v takové výši, aby ideálně pokryly předpokládané roční náklady.

Rekapitulace tvorby a čerpání fondu jsou součástí roční zprávy o hospodaření. Schválí-li shromáždění zprávu o hospodaření, má se za to, že tím schvaluje také čerpání z fondu za dané období.

Pokud shromáždění nerozhodně jinak (a to výhradně v odůvodněných případech), vlastníci jednotek nemají nárok na vrácení zaplacených příspěvků. Zůstatek fondu ke konci účetního období se v plné výši převádí do následujícího účetního období. Rovněž v případě změny v osobě vlastníka jednotky nemá dosavadní vlastník jednotky nárok na vyplacení na něj připadající poměrné části zůstatku fondu a ta se v plné výši považuje za počáteční zůstatek nového vlastníka jednotky. Případné finanční vypořádání je výhradně věcí původního a nového vlastníka jednotky.

Vlastníci jednotek do fondu přispívají pravidelně jednou měsíčně. Příspěvky se rozvrhnou na každou jednotku stejně. Základem pro výpočet příspěvku je celková výše výdajů z tohoto fondu, která je pro daný kalendářní rok předpokládaná a vyplývá z rozpočtu společenství pro daný kalendářní rok.

2. Příspěvky do fondů jsou splatné jednou měsíčně na bankovní účet společenství nejpozději k poslednímu dni měsíce, na který je úhrada určena, a to v jedné částce společně se zálohou na služby zajišťované společenstvím. Podkladem pro platbu je evidenční list, který společenství doručí vlastníkovi. Vlastník je povinen každou platbu označit jemu přiděleným variabilním symbolem uvedeným na evidenčním listu.

Čl. XIII.

Pravidla pro určení výše záloh na služby zajišťované společenstvím

1. Společenství v rámci předmětu svojí činnosti mj. zajišťuje pro své členy i dodávání služeb, užívaných a spotřebovávaných ve společných částech, případně v souvislosti s užíváním jednotek. Službami se ve smyslu § 3 zákona č. 67/2013 Sb. rozumí zejména: dodávka elektrické energie do jednotek, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, provoz a čištění komínů, výtah (dále jen „služby“).

2. Náklady na společenstvím zajišťované služby rozúčtuje společenství mezi své členy, jímž za účelem pokrytí nákladů na služby vyměří měsíční zálohové platby. Zálohová platba je splatná nejpozději poslední den v měsíci, za který platba náleží. 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. Výbor má právo 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.

3. Nerozhodne-li společenství jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
- b) náklady na vytápění a teplou vodu podle zvláštního právního předpisu,
- c) osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, případně další služby, podle velikosti podílu, vyjma výtahu, kdy provoz výtahu se nerozúčtovává mezi vlastníky jednotek situovaných v prvním patře domu.

4. Všechny zálohové platby na služby a energie je společenství povinno po skončení příslušného

kalendářního roku, resp. po skončení zúčtovacího období, vždy vyúčtovat v návaznosti na zjištěnou skutečnou spotřebu.

Čl. XIV.

Společná ustanovení pro vyúčtování

1. Veškeré platby, které je společenství povinno vyúčtovat, vyúčtuje a vyúčtování za příslušné zúčtovací období doručí členům nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. **Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do šesti kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.**
2. Ve vyúčtování společenství uvede skutečnou výši **nákladů na služby a správu domu a pozemku v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.**
3. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží dotčený člen společenství neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, **společenství. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.**
4. V ostatních otázkách souvisejících s vyúčtováním, které nejsou upraveny těmito stanovami, se řídí právní poměry příslušnými právními předpisy, zejm. zákonem č. 67/2013 Sb.
5. Při převodu nebo přechodu vlastnictví jednotky se uhrazené příspěvky na správu domu a pozemku **a zálohy na služby původního vlastníka jednotky nepopřádávají a neprovádí se jejich mimořádné vyúčtování.** Na případném způsobu vypořádání se dohodnou mezi sebou původní vlastník jednotky s novým vlastníkem jednotky sami. Společenství vlastníků vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Čl. XV.

Pravidla užívání společných částí domu

1. Umísťování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech domu není povoleno. Společné části jsou členové společenství povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány.
2. Ve společných prostorách domu není dovoleno manipulovat s otevřeným ohněm. Člen společenství je povinen nekouřit ve společných prostorách domu a nevětrat cigaretový kouř z vlastních jednotek do společných částí domu, případně pravidelným větráním okny zabránit, aby cigaretový kouř unikl do společných částí domu.
3. Členové společenství jsou povinni zejména zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců nebo zápachu, umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům, zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
4. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.
5. Pro zabezpečení domu a majetku členů společenství **je povinností všech členů společenství vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu. Umožnit vstup do domu můžou pouze členové společenství**

pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné zpřístupnit dům osobám k tomu oprávněným (policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, poštovním doručovatelům apod.).

6. V případě, že člen společenství zjistí pohyb nepovoláných osob v domě (nocující bezdomovci, pachatelé trestné činnosti apod.), neprodleně o této skutečnosti uvědomí Policii ČR.

7. Členové společenství mohou umisťovat na vnější konstrukci domu, fasádu a střechu zařízení a předměty jen po předchozím souhlasu výboru. Umisťování soukromých zařízení na střechu, která porušují krytinu, je zakázáno.

8. Členové společenství a příslušníci jejich domácnosti nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. V důsledku toho jsou současně povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, k jejich obtěžování pachy nebo hlukem a aby byla dodržována čistota v domě. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je držitel **domácího zvířete povinen zejména ve společných prostorách domu a jeho okolí zamezit volnému pobíhání** jím držných zvířat, dbát, aby domácí zvířata **neznečišťovala společné prostory, jakož i venkovní okolí domu** a dojde-li ke znečištění, toto odstranit.

9. Stanovení dalších pravidel užívání společných částí domu náleží do působnosti shromáždění a mohou být obsažena v samostatné příloze.

Čl. XVI.

Závěrečná ustanovení

1. Činnost společenství se řídí českým právním řádem.

2. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

3. V případě nájmu bytové či nebytové jednotky vlastníkem třetí osobě nejsou nikterak dotčena práva a povinnosti vlastníka této jednotky ve vztahu ke společenství vyplývající mu ze stanov společenství a obecně závazných předpisů.

V Brně dne

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 887/3, Brno

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I.

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 887, Brno je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu č.p. 887, postaveném na pozemku parc. č. 511/5 (dál jen „dům“), a pozemku parc. č. 511/5 (dále jen „pozemek“), které jsou zapsány v katastru nemovitostí na LV č. 8296 pro obec Brno, k.ú. Lesná u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

2. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se k povinnostem ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku (dále jen „správa domu“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“) a v těchto stanovách.

3. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě. Členství vzniká dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. II.

Název a sídlo společenství

Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 887/3, Brno.

Sídlo společenství je umístěno na adrese: Tomečkova 887/3, Lesná, 638 00 Brno.

ČÁST DRUHÁ ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III. Správa domu a další činnosti

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. 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. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně **k užívání jen některému spoluvlastníkovi. V rámci výkonu správy domu a pozemku společenství zajišťuje zejména činnosti provozní a technické, správní činnosti, opatření ke zjednání nápravy a sjednávání smluv.**

2. Činnostmi týkajícími se zajišťování správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména zajišťování:

- a) provozu domu, 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 jednotek 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 a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,

c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemek,

d) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,

e) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,

f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo **vyplývají vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů a technických postupů ve spojení se správou domu, v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu.**

3. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména

a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,

b) dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části,

c) odvoz komunálního odpadu, případně další potřebné služby,

d) pojištění domu,

e) další povinnosti, které vyplývají pro vlastníky jednotek, popř. pro společenství vlastníků ze zvláštních právních předpisů.

4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 2 a 3 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“)

b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,

c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu 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 evidence členů společenství.

6. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených s dodavateli zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), např. elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,

b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh,

c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.

7. V rámci vymezeného předmětu činnosti 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 členy společenství,

c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství vlastníků podle právních předpisů.

8. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti podle tohoto článku spojené se správou domu, popř. některé z těchto činností na základě smlouvy se správcem (dále jen „správce“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. IV. Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor, pokud není zvolen předseda společenství vlastníků.
2. Shromáždění společenství hlasuje veřejně.

Čl. V. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství, tj. všichni vlastníci či spoluvlastníci jednotek v domě. Každý z členů společenství má na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.

2. Do působnosti shromáždění náleží:
 - a) změna stanov,
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu, 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, pokud je správa domu vykonávána správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,**
 - d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - e) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 100 000 Kč, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, nebo odstranění závad zjištěných kontrolou/revizí daného zařízení.
 - f) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 25 000 Kč, nebo k jinému nakládání s nimi;
 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,
 - g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a rozhodnutí o její změně,**
 - h) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3. Shromáždění svolává výbor k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich do třiceti dnů od doručení této žádosti, konat se bude do 60 dnů od doručení této žádosti; neučiní-li to, svolají tito členové shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

4. Shromáždění se svolává nejméně 15 dnů před konáním shromáždění písemnou pozvánkou, která se **vyvěsí v domě na domovní nástěnku a současně na informační desku na webových stránkách. Na žádost** člena společenství mu výbor zašle pozvánku emailem. Vyvěšením na domovní nástěnce nebo na informační desce na webových stránkách je pozvánka doručena. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství vlastníků s těmito podklady seznámit, přičemž podklady musí být členům společenství vlastníků dostupné zveřejněním na informační desce na webových stránkách nejméně 7 dní před konáním zasedání shromáždění.

5. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

6. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a na schůzi shromáždění hlasují jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Totéž platí i pro manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.

7. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat: datum a místo konání shromáždění, přijatá usnesení, **výsledky hlasování, námítky členů proti rozhodnutí** společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Zápis podepisuje předsedající. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly schváleny. Zápis jsou uloženy u výboru.

8. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, **může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat,** navrhnout do 15 dnů ode dne, na který bylo shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech na náhradním shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

Čl. VI.

Rozhodování mimo zasedání

1. Výbor, resp. osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, je oprávněn navrhnout v písemné formě **nebo s využitím technických prostředků, aby členové společenství rozhodli o záležitostech mimo zasedání.**

2. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.

3. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě (minimálně patnáct dní), ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.

4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění byl osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.

5. Rozhodnutí se přijímá nadpoloviční většinou hlasů **všech členů společenství, ledaže stanovy vyžadují vyšší** počet hlasů.

6. Výbor oznámí členům společenství v písemné formě vyvěšením na domovní nástěnce v domě nebo na informační desce na webových stránkách nebo zasláním na email **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.

7. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.

Čl. VII. Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a **organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.**

2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za společenství jedná navenek jeho předseda nebo v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno dvěma členy výboru.

3. Výbor je tříčlenný. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a dva místopředsedy volí výbor z řad svých členů.

4. Výbor svolává předseda podle potřeby.

5. Členem výboru může být fyzická i právnická osoba. Způsobilým členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem výboru.

6. Závazek k výkonu volené funkce je závazkem osobní **povahy. To však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.**

7. Funkční období členů výboru je 5 let, počíná běžet dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období nebo dnem zvolení nového či nových členů výboru. Člen výboru může být volen opětovně.

8. Člen výboru může během funkčního období ze své funkce odstoupit, a to prohlášením došlým společenství vlastníkům, v takovém případě zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Za člena výboru, který odstoupil nebo byl odvolán z funkce, provede shromáždění novou volbu na nejbližší schůzi shromáždění. Toto shromáždění se musí konat do 60 dnů ode dne zániku funkce člena výboru.

9. Výbor je způsobilý se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů členů. Každý člen výboru má jeden hlas. Z jednání výboru se pořizuje zápis. Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor činit rozhodnutí písemným hlasováním **nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.**

10. Členům výboru je poskytována odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.

11. Výbor zejména:

- a) jedná ve věcech správy, které nejsou ve výlučné působnosti shromáždění, nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
- b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho **jednání a řídí a organizuje zasedání shromáždění,**
- c) zajišťuje sdělení jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění o výši příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- d) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- e) připravuje písemné 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,
- f) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky,
- g) zabezpečuje rozpis záloh za jednotlivé služby v přiměřené výši, včetně rozpisu příspěvků na výdaje

spojené se správou domu a pozemku a příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu na jednotlivé vlastníky,

h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, písemná dokumentace je uschována v archivu společenství nebo u člena výboru,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,

j) sjednává dohody o provedení prací a o dodávce služby, pokud objem finančního plnění je nižší než 75 000 Kč. U objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody po schválení shromážděním v souladu s přijatým usnesením. Kontroluje kvalitu poskytovaných plnění a provádí úhradu za provedené dodávky prací a služby,

l) v zastoupení společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství.

Čl. VII. a)

Předseda společenství vlastníků plní funkci statutárního a výkonného orgánu společenství.

Předseda společenství vlastníků činí právní jednání. Jde-li o písemné právní jednání, podepisuje je tak, že k názvu připojí svůj podpis.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. VIII.

Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství mohou být pouze fyzické nebo právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek **v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. Členství ve společenství** vlastníků vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství vlastníků. Spoluvlastníci jednotky zmocní **společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. Totéž platí** i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.

2. Evidence členů společenství je vedena v seznamu členů. Seznam členů obsahuje u každého člena společenství jméno, příjmení, datum narození, adresu **trvalého pobytu, datum vzniku, příp. zániku členství** a váhu hlasu při hlasování na shromáždění. Jsou-li členem společenství spoluvlastníci jednotky, uvedou se údaje u každého z těchto společných členů. Je-li členem společenství právnická osoba, uvede se název, adresa sídla, jméno a příjmení a pracovní zařazení osoby zmocněné vykonávat práva a povinnosti člena společenství.

3. **Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen to bez zbytečného odkladu oznámit výboru, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost.** Každý vlastník jednotky je povinen oznámit stejným způsobem i změnu těchto údajů.

Čl. IX.

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má právo zejména:

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, podílet se stanoveným způsobem na rozhodování společenství,

b) volit a být volen do orgánů společenství,

c) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství,

- d) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatek,
- e) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství vlastníků a jeho orgánů a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu, či výpisu z těchto podkladů,
- f) nechat se na shromáždění zastoupit zmocněncem. **Zmocněnec může být jiný vlastník jednotky nebo třetí osoba nikoli však právnická osoba. Plnou moc nelze udělit několika zmocněncům společně. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní.**

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,**
- d) řídit se pravidly stanovenými pro užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu **právními předpisy, rozhodnutími orgánu společenství, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,** chránit společný majetek a společné zařízení domu, dodržovat předpisy o požární ochraně a další bezpečnostní předpisy, dodržovat pravidla pro správu domu a pro užívání společných částí, a to od okamžiku vzniku vlastnického práva k jednotce, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měla mohl znát. Vlastník jednotky je povinen zajistit dodržování všech uvedených pravidel osobami, jímž umožnil přístup do domu nebo bytu;
- e) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozuji, a dále podle možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
- f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případě, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek,
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech **domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností,**
- h) zdržet se 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 k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.** To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
- i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy** apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, nejde-li o havárii či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo správce alespoň 7 dní předem,
- j) oznámit pro potřeby správy domu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů od právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k předmětné jednotce, výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů a počet osob užívajících jednotku,
- k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, to platí i v případě přenechání jednotky k užívání jiné osobě, v takovém případě se oznámí i jméno **a příjmení, případně název a adresa trvalého pobytu či adresa sídla této osoby.**

3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem 75 % všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené za podmínek stanovených občanským zákoníkem.

4. V případě prodlení člena společenství s placením příspěvku na správu domu nebo záloh na služby

spojenými s užíváním jednotky o více než 20 dnů zasílá výbor (správce) dopisem členu společenství výzvu k úhradě dluhu ve lhůtě 20 dnů ode dne dojití výzvy. V případě marného uplynutí této lhůty bude členu společenství zaslána předžalobní upomínka k úhradě **dluhu ve lhůtě 10 dnů ode dne dojití této výzvy. Po marném uplynutí i této lhůty bude podána žaloba na zaplacení dlužné částky včetně úroku z prodlení, resp. poplatku z prodlení.** Veškeré náklady spojené s vymáháním plateb nese tento člen společenství.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. X. Zásady hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu, 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. Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména

a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,

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 podle § 1181 občanského zákoníku, 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 jednotek,

e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené **třetími osobami za porušení povinností ze smluv** sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,

f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,

g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

3. 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 (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.

období rozhoduje shromáždění společenství na základě souhlasu většiny přítomných členů společenství.

4. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu většiny přítomných členů společenství, zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních daňových předpisů.

5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XI.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Rozpočet společenství je tvořen jednak z příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, **jednak ze zálohových plateb členů na služby, zajišťované společenstvím. Jejich celkovou výši stanoví** společenství na příslušný kalendářní rok vždy zejména s ohledem na plánované investice do společných částí, majetku společenství a v případě služeb s ohledem na očekávatelnou spotřebu, ujednání s jednotlivými dodavateli služeb, případně s ohledem na dodavateli služeb stanovené náklady. Společenství vytváří rozpočet z plateb jej tvořících tak, aby z něj bylo možné ve stanoveném horizontu pokrývat plánované nebo pravidelné platby a při jejich hrazení nevznikaly na straně společenství splatné dluhy. Rozpočet společenství se vytvoří stanovením výše výdajů a stanovením výše příjmů a jejich vzájemným porovnáním. Společenství je povinno usilovat o rozpočet vyrovnaný, výjimkou jsou plánované investice. Rozpočet společenství je finanční plán, jímž se řídí jeho hospodaření.

2. Platby tvořící rozpočet společenství se vybírají na účet společenství.

3. Výbor je s prostředky tvořícími rozpočet společenství **povinen hospodařit tak, aby řádně a včas byly** pokrývány plánované výdaje společenství a hrazeny veškeré platby dodavatelům jednotlivých služeb, zajišťovaných společenstvím.

Čl. XII.

Pravidla pro určení výše příspěvků na správu domu a pozemku

1. Vlastník přispívá:

a) na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech (§ 1180 odst. 1 občanský zákoník), tzv. „fond oprav“. Fond je určen **na úhradu nákladů na údržbu domu a pozemku, opravy domu, rekonstrukce a modernizace domu a pozemku, stavební úpravy domu. Z fondu se hradí náklady** schválené v rozpočtu společenství pro daný rok, a **nepředpokládané náklady, které vznikly jako důsledek** nepředvídatelných oprav nebo údržby typu havarijních zásahů. **V rozpočtu se uvede také výše rezervy pro** budoucí opravy většího rozsahu, rekonstrukce nebo modernizace a stavební úpravy plánované v následujících obdobích.

Příjmy fondu tvoří měsíční zálohy vlastníků jednotek **na příspěvky, které se evidují na účtu dlouhodobých** přijatých záloh.

Čerpání fondu tvoří náklady, které se zúčtují na vrub účtu dlouhodobých přijatých záloh. Zisk ani ztráta z tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy fondu oprav společenství nevzniká.

Rekapitulace tvorby a čerpání fondu je součástí roční **zprávy o hospodaření. Schválí-li shromáždění zprávu** o hospodaření, má se za to, že tím schvaluje také čerpání z fondu za dané období.

Pokud shromáždění nerozhodne jinak (a to výhradně v odůvodněných případech), vlastníci jednotek nemají nárok na vrácení nevyčerpaných dlouhodobých záloh (zůstatku fondu) **ke konci účetního období a zůstatek** fondu ke konci účetního období se v plné výši převádí do následujícího účetního období. V případě změny v osobě vlastníka jednotky nemá dosavadní vlastník jednotky nárok na vyplacení na něj připadající poměrné části zůstatku fondu a ta se v plné výši považuje za počáteční zůstatek nového vlastníka jednotky. Případné finanční vypořádání je výhradně věcí původního a nového vlastníka jednotky.

Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

b) na náklady vlastní správní činnosti společenství podle počtu jednotek (§ 1180 odst. 2 občanský zákoník), tzv. „fond společenství“. Fond je určen na úhradu nákladů na odměňování osob, které dům spravují nebo členům orgánů společenství, případně paušální náhrady hotových výdajů, náklady na vedení účetnictví a na

podobné náklady vlastní správní činnosti (např. náklady na poštovné, telefonní poplatky, bankovní poplatky, náklady na vybavení kanceláře, kancelářské potřeby, právní služby a další náklady spojené s provozem společenství). Z fondu se hradí náklady schválené v rozpočtu společenství pro daný rok, a **nepředpokládané náklady, které svou podstatou patří mezi náklady hrazené z tohoto fondu.** Cílem fondu není vytváření rezerv pro budoucí období.

Příspěvky jsou stanovovány v takové výši, aby ideálně pokryly předpokládané roční náklady.

Rekapitulace tvorby a čerpání fondu jsou součástí roční zprávy o hospodaření. Schválí-li shromáždění zprávu o hospodaření, má se za to, že tím schvaluje také čerpání z fondu za dané období.

Pokud shromáždění nerozhodne jinak (a to výhradně v odůvodněných případech), vlastníci jednotek nemají nárok na vrácení zaplacených příspěvků. Zůstatek fondu ke konci účetního období se v plné výši převádí do následujícího účetního období. Rovněž v případě změny v osobě vlastníka jednotky nemá dosavadní vlastník jednotky nárok na vyplacení na něj připadající poměrné části zůstatku fondu a ta se v plné výši považuje za počáteční zůstatek nového vlastníka jednotky. Případné finanční vypořádání je výhradně věcí původního a nového vlastníka jednotky.

Vlastníci jednotek do fondu přispívají pravidelně jednou měsíčně. Příspěvky se rozvrhnou na každou jednotku stejně. Základem pro výpočet příspěvku je celková výše výdajů z tohoto fondu, která je pro daný kalendářní rok předpokládaná a vyplývá z rozpočtu společenství pro daný kalendářní rok.

2. Příspěvky do fondů jsou splatné jednou měsíčně na bankovní účet společenství nejpozději k poslednímu dni měsíce, na který je úhrada určena, a to v jedné částce společně se zálohou na služby zajišťované společenstvím. Podkladem pro platbu je evidenční list, který společenství doručí vlastníkovi. Vlastník je povinen každou platbu označit jemu přiděleným variabilním symbolem uvedeným na evidenčním listu.

Čl. XIII.

Pravidla pro určení výše záloh na služby zajišťované společenstvím

1. Společenství v rámci předmětu svojí činnosti mj. zajišťuje pro své členy i dodávání služeb, užívaných a spotřebovávaných ve společných částech, případně v souvislosti s užíváním jednotek. Službami se ve smyslu § 3 zákona č. 67/2013 Sb. rozumí zejména: dodávka elektrické energie do jednotek, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, provoz a čištění komínů, výtah (dále jen „služby“).

2. Náklady na společenstvím zajišťované služby rozúčtuje společenství mezi své členy, jímž za účelem pokrytí nákladů na služby vyměří měsíční zálohové platby. Zálohová platba je splatná nejpozději poslední den v měsíci, za který platba náleží. 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. Výbor má právo 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.

3. Nerozhodne-li společenství jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
- b) náklady na vytápění a teplou vodu podle zvláštního právního předpisu,
- c) osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, případně další služby, podle velikosti podílu, vyjma výtahu, kdy provoz výtahu se nerozúčtovává mezi vlastníky jednotek situovaných v prvním patře domu.

4. Všechny zálohové platby na služby a energie je společenství povinno po skončení příslušného

kalendářního roku, resp. po skončení zúčtovacího období, vždy vyúčtovat v návaznosti na zjištěnou skutečnou spotřebu.

Čl. XIV.

Společná ustanovení pro vyúčtování

1. Veškeré platby, které je společenství povinno vyúčtovat, vyúčtuje a vyúčtování za příslušné zúčtovací období doručí členům nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. **Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do šesti kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.**
2. Ve vyúčtování společenství uvede skutečnou výši **nákladů na služby a správu domu a pozemku v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.**
3. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží dotčený člen společenství neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, **společenství. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.**
4. V ostatních otázkách souvisejících s vyúčtováním, které nejsou upraveny těmito stanovami, se řídí právní poměry příslušnými právními předpisy, zejm. zákonem č. 67/2013 Sb.
5. Při převodu nebo přechodu vlastnictví jednotky se uhrazené příspěvky na správu domu a pozemku **a zálohy na služby původního vlastníka jednotky nespolečně a neprovádí se jejich mimořádné vyúčtování.** Na případném způsobu vypořádání se dohodnou mezi sebou původní vlastník jednotky s novým vlastníkem jednotky sami. Společenství vlastníků vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Čl. XV.

Pravidla užívání společných částí domu

1. Umísťování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech domu není povoleno. Společné části jsou členové společenství povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány.
2. Ve společných prostorách domu není dovoleno manipulovat s otevřeným ohněm. Člen společenství je povinen nekouřit ve společných prostorách domu a nevětrat cigaretový kouř z vlastních jednotek do společných částí domu, případně pravidelným větráním okny zabránit, aby cigaretový kouř unikl do společných částí domu.
3. Členové společenství jsou povinni zejména zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců nebo zápachu, umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům, zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
4. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.
5. Pro zabezpečení domu a majetku členů společenství je povinností všech členů společenství vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu. Umožnit vstup do domu můžou pouze členové společenství

pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné zpřístupnit dům osobám k tomu oprávněným (policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, poštovním doručovatelům apod.).

6. V případě, že člen společenství zjistí pohyb nepovoláných osob v domě (nocující bezdomovci, pachatelé trestné činnosti apod.), neprodleně o této skutečnosti uvědomí Policii ČR.

7. Členové společenství mohou umisťovat na vnější konstrukci domu, fasádu a střechu zařízení a předměty jen po předchozím souhlasu výboru. Umisťování soukromých zařízení na střechu, která porušují krytinu, je zakázáno.

8. Členové společenství a příslušníci jejich domácnosti nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. V důsledku toho jsou současně povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, k jejich obtěžování pachy nebo hlukem a aby byla dodržována čistota v domě. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je držitel **domácího zvířete povinen zejména ve společných prostorách domu a jeho okolí zamezit volnému pobíhání** jím držných zvířat, dbát, aby domácí zvířata **neznečišťovala společné prostory, jakož i venkovní okolí domu** a dojde-li ke znečištění, toto odstranit.

9. Stanovení dalších pravidel užívání společných částí domu náleží do působnosti shromáždění a mohou být obsažena v samostatné příloze.

Čl. XVI.

Závěrečná ustanovení

1. Činnost společenství se řídí českým právním řádem.

2. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

3. V případě nájmu bytové či nebytové jednotky vlastníkem třetí osobě nejsou nikterak dotčena práva a povinnosti vlastníka této jednotky ve vztahu ke společenství vyplývající mu ze stanov společenství a obecně závazných předpisů.

V Brně dne

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 888/5, Bmo

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I.

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 888/5, Brno, je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu č.p. 888, postaveném na pozemku parc. č. 504/27 (dále jen „dům“), a pozemku parc. č. 504/27, vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 8297 pro obec Brno, k. ú. Lesná u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

2. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se k povinnostem ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku (dále jen „správa domu“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“) a v těchto stanovách.

3. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě. Členství vzniká dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. II.

Název a sídlo společenství

Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 888/5, Brno.

Sídlo společenství je umístěno na adrese: Tomečkova 888/5, Lesná, 638 00 Brno.

ČÁST DRUHÁ ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III. Správa domu a další činnosti

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči odům 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. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi. V rámci výkonu správy domu a pozemku společenství zajišťuje zejména činnosti provozní a technické, správní činnosti, opatření ke zjednání nápravy a sjednávání smluv.

2. Činnostmi týkajícími se zajišťování správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména zajišťování:

- a) provozu domu, 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 jednotek 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 a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,

c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemek,

d) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,

e) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,

f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo **vyplývají zvláštních právních předpisů a technických postupů ve spojení se správou domu, v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu.**

3. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména

a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,

b) dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části,

c) odvoz komunálního odpadu, případně další potřebné služby,

d) pojištění domu,

e) další povinnosti, které vyplývají pro vlastníky jednotek, popř. pro společenství vlastníků ze zvláštních právních předpisů.

4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 2 a 3 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“)

b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,

c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu 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 evidence členů společenství.

6. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených s dodavateli zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), např. elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,

b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh,

c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.

7. V rámci vymezeného předmětu činnosti 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 členy společenství,

c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství vlastníků podle právních předpisů.

8. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti podle tohoto článku spojené se správou domu, popř. některé z těchto činností na základě smlouvy se správcem (dále jen „správce“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. IV. Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor, pokud není zvolen předseda společenství vlastníků.
2. Shromáždění společenství hlasuje veřejně.

Čl. V. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství, tj. všichni vlastníci či spoluvlastníci jednotek v domě. Každý z členů společenství má na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.

2. Do působnosti shromáždění náleží:
 - a) změna stanov,
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu, 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, pokud je správa domu vykonávána správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,**
 - d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - e) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 100 000 Kč, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, nebo odstranění závad zjištěných kontrolou/revizí daného zařízení.
 - f) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 25 000 Kč, nebo k jinému nakládání s nimi;
 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,
 - g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a rozhodnutí o její změně,**
 - h) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3. Shromáždění svolává výbor k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich do třiceti dnů od doručení této žádosti, konat se bude do 60 dnů od doručení této žádosti; neučiní-li to, svolají tito členové shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

4. Shromáždění se svolává nejméně 15 dnů před konáním shromáždění písemnou pozvánkou, která se **vyvěsí v domě na domovní nástěnku a současně na informační desku na webových stránkách. Na žádost** člena společenství mu výbor zašle pozvánku emailem. Vyvěšením na domovní nástěnce nebo na informační desce na webových stránkách je pozvánka doručena. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství vlastníků s těmito podklady seznámit, přičemž podklady musí být členům společenství vlastníků dostupné zveřejněním na informační desce na webových stránkách nejméně 7 dní před konáním zasedání shromáždění.

5. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

6. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a na schůzi shromáždění hlasují jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Totéž platí i pro manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.

7. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat: datum a místo konání shromáždění, přijatá usnesení, **výsledky hlasování, námítky členů proti rozhodnutí** společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Zápis podepisuje předsedající. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly schváleny. Zápis jsou uloženy u výboru.

8. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, **může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat,** navrhnout do 15 dnů ode dne, na který bylo shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech na náhradním shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

Čl. VI.

Rozhodování mimo zasedání

1. Výbor, resp. osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, je oprávněn navrhnout v písemné formě **nebo s využitím technických prostředků, aby členové společenství rozhodli o záležitostech mimo zasedání.**

2. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.

3. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě (minimálně patnáct dní), ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.

4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění byl osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.

5. Rozhodnutí se přijímá nadpoloviční většinou hlasů **všech členů společenství, ledaže stanovy vyžadují vyšší** počet hlasů.

6. Výbor oznámí členům společenství v písemné formě vyvěšením na domovní nástěnce v domě nebo na informační desce na webových stránkách nebo zasláním na email **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.

7. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.

Čl. VII. Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a **organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.**

2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za společenství jedná navenek jeho předseda nebo v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno dvěma členy výboru.

3. Výbor je tříčlenný. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a dva místopředsedy volí výbor z řad svých členů.

4. Výbor svolává předseda podle potřeby.

5. Členem výboru může být fyzická i právnická osoba. Způsobilým členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě primé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem výboru.

6. Závazek k výkonu volené funkce je závazkem osobní **povahy. To však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.**

7. Funkční období členů výboru je 5 let, počíná běžet dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období nebo dnem zvolení nového či nových členů výboru. Člen výboru může být volen opětovně.

8. Člen výboru může během funkčního období ze své funkce odstoupit, a to prohlášením došlým společenství vlastníkům, v takovém případě zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Za člena výboru, který odstoupil nebo byl odvolán z funkce, provede shromáždění novou volbu na nejbližší schůzi shromáždění. Toto shromáždění se musí konat do 60 dnů ode dne zániku funkce člena výboru.

9. Výbor je způsobilý se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů členů. Každý člen výboru má jeden hlas. Z jednání výboru se pořizuje zápis. Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor činit rozhodnutí písemným hlasováním **nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.**

10. Členům výboru je poskytována odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.

11. Výbor zejména:

- a) jedná ve věcech správy, které nejsou ve výlučné působnosti shromáždění, nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
- b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho **jednání a řídí a organizuje zasedání shromáždění,**
- c) zajišťuje sdělení jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění o výši příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- d) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- e) připravuje písemné 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,
- f) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky,
- g) zabezpečuje rozpis záloh za jednotlivé služby v přiměřené výši, včetně rozpisu příspěvků na výdaje

spojené se správou domu a pozemku a příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu na jednotlivé vlastníky,

h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, písemná dokumentace je uschována v archivu společenství nebo u člena výboru,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,

j) sjednává dohody o provedení prací a o dodávce služby, pokud objem finančního plnění je nižší než 75 000 Kč. U objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody po schválení shromážděním v souladu s přijatým usnesením. Kontroluje kvalitu poskytovaných plnění a provádí úhradu za provedené dodávky prací a služby,

l) v zastoupení společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství.

Čl. VII. a)

Předseda společenství vlastníků plní funkci statutárního a výkonného orgánu společenství.

Předseda společenství vlastníků činí právní jednání. Jde-li o písemné právní jednání, podepisuje je tak, že k názvu připojí svůj podpis.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. VIII.

Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství mohou být pouze fyzické nebo právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek **v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. Členství ve společenství** vlastníků vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství vlastníků. Spoluvlastníci jednotky zmocní **společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. Totéž platí** i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.

2. Evidence členů společenství je vedena v seznamu členů. Seznam členů obsahuje u každého člena společenství jméno, příjmení, datum narození, adresu **trvalého pobytu, datum vzniku, příp. zániku členství** a váhu hlasu při hlasování na shromáždění. Jsou-li členem společenství spoluvlastníci jednotky, uvedou se údaje u každého z těchto společných členů. Je-li členem společenství právnická osoba, uvede se název, adresa sídla, jméno a příjmení a pracovní zařazení osoby zmocněné vykonávat práva a povinnosti člena společenství.

3. **Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen to bez zbytečného odkladu oznámit výboru, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost.** Každý vlastník jednotky je povinen oznámit stejným způsobem i změnu těchto údajů.

Čl. IX.

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má právo zejména:

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, podílet se stanoveným způsobem na rozhodování společenství,

b) volit a být volen do orgánů společenství,

c) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství,

- d) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- e) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství vlastníků a jeho orgánů a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu, či výpisu z těchto podkladů,
- f) nechat se na shromáždění zastoupit zmocněncem. **Zmocněnec může být jiný vlastník jednotky nebo třetí osoba nikoli však právnická osoba. Plnou moc nelze udělit několika zmocněncům společně. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní.**

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,**
- d) řídit se pravidly stanovenými pro užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu **právními předpisy, rozhodnutími orgánu společenství, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,** chránit společný majetek a společné zařízení domu, dodržovat předpisy o požární ochraně a další bezpečnostní předpisy, dodržovat pravidla pro správu domu a pro užívání společných částí, a to od okamžiku vzniku vlastnického práva k jednotce, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měla mohl znát. Vlastník jednotky je povinen zajistit dodržování všech uvedených pravidel osobami, jímž umožnil přístup do domu nebo bytu;
- e) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
- f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případě, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek,
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech **domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností,**
- h) zdržet se 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 k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.** To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
- i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy** apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, nejde-li o havárii či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo správce alespoň 7 dní předem,
- j) oznámit pro potřeby správy domu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů od právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k předmětné jednotce, výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů a počet osob užívajících jednotku,
- k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, to platí i v případě přenechání jednotky k užívání jiné osobě, v takovém případě se oznámí i jméno **a příjmení, případně název a adresa trvalého pobytu či adresa sídla této osoby.**

3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem 75 % všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené za podmínek stanovených občanským zákoníkem.

4. V případě prodlení člena společenství s placením příspěvku na správu domu nebo záloh na služby

spojenými s užíváním jednotky o více než 20 dnů zasílá výbor (správce) dopisem členu společenství výzvu k úhradě dluhu ve lhůtě 20 dnů ode dne dojití výzvy. V případě marného uplynutí této lhůty bude členu společenství zaslána předžalobní upomínka k úhradě **dluhu ve lhůtě 10 dnů ode dne dojití této výzvy. Po marném uplynutí i této lhůty bude podána žaloba na zaplacení dlužné částky včetně úroku z prodlení, resp. poplatku z prodlení.** Veškeré náklady spojené s vymáháním plateb nese tento člen společenství.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. X. Zásady hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu, 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. Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména

a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,

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 podle § 1181 občanského zákoníku, 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 jednotek,

e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené **třetími osobami za porušení povinností ze smluv** sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,

f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,

g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

3. 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 (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.

období rozhoduje shromáždění společenství na základě souhlasu většiny přítomných členů společenství.

4. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu většiny přítomných členů společenství, zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních daňových předpisů.

5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XI.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Rozpočet společenství je tvořen jednak z příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, **jednak ze zálohových plateb členů na služby, zajišťované společenstvím. Jejich celkovou výši stanoví** společenství na příslušný kalendářní rok vždy zejména s ohledem na plánované investice do společných částí, majetku společenství a v případě služeb s ohledem na očekávatelnou spotřebu, ujednání s jednotlivými dodavateli služeb, případně s ohledem na dodavateli služeb stanovené náklady. Společenství vytváří rozpočet z plateb jej tvořících tak, aby z něj bylo možné ve stanoveném horizontu pokrývat plánované nebo pravidelné platby a při jejich hrazení nevznikaly na straně společenství splatné dluhy. Rozpočet společenství se vytvoří stanovením výše výdajů a stanovením výše příjmů a jejich vzájemným porovnáním. Společenství je povinno usilovat o rozpočet vyrovnaný, výjimkou jsou plánované investice. Rozpočet společenství je finanční plán, jímž se řídí jeho hospodaření.

2. Platby tvořící rozpočet společenství se vybírají na účet společenství.

3. Výbor je s prostředky tvořícími rozpočet společenství **povinen hospodařit tak, aby řádně a včas byly** pokrývány plánované výdaje společenství a hrazeny veškeré platby dodavatelům jednotlivých služeb, zajišťovaných společenstvím.

Čl. XII.

Pravidla pro určení výše příspěvků na správu domu a pozemku

1. Vlastník přispívá:

a) na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech (§ 1180 odst. 1 občanský zákoník), tzv. „fond oprav“. Fond je určen **na úhradu nákladů na údržbu domu a pozemku, opravy domu, rekonstrukce a modernizace domu a pozemku, stavební úpravy domu. Z fondu se hradí náklady** schválené v rozpočtu společenství pro daný rok, a **nepředpokládané náklady, které vznikly jako důsledek** nepředvídatelných oprav nebo údržby typu havarijních zásahů. **V rozpočtu se uvede také výše rezervy pro** budoucí opravy většího rozsahu, rekonstrukce nebo modernizace a stavební úpravy plánované v následujících obdobích.

Příjmy fondu tvoří měsíční zálohy vlastníků jednotek **na příspěvky, které se evidují na účtu dlouhodobých** přijatých záloh.

Čerpání fondu tvoří náklady, které se zúčtují na vrub účtu dlouhodobých přijatých záloh. Zisk ani ztráta z tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy fondu oprav společenství nevzniká.

Rekapitulace tvorby a čerpání fondu je součástí roční **zprávy o hospodaření. Schválí-li shromáždění zprávu** o hospodaření, má se za to, že tím schvaluje také čerpání z fondu za dané období.

Pokud shromáždění nerozhodne jinak (a to výhradně v odůvodněných případech), vlastníci jednotek nemají nárok na vrácení nevyčerpaných dlouhodobých záloh (zůstatku fondu) **ke konci účetního období a zůstatek** fondu ke konci účetního období se v plné výši převádí do následujícího účetního období. V případě změny v osobě vlastníka jednotky nemá dosavadní vlastník jednotky nárok na vyplacení na něj připadající poměrné části zůstatku fondu a ta se v plné výši považuje za počáteční zůstatek nového vlastníka jednotky. Případné finanční vypořádání je výhradně věcí původního a nového vlastníka jednotky.

Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

b) na náklady vlastní správní činnosti společenství podle počtu jednotek (§ 1180 odst. 2 občanský zákoník), tzv. „fond společenství“. Fond je určen na úhradu nákladů na odměňování osob, které dům spravují nebo členům orgánů společenství, případně paušální náhrady hotových výdajů, náklady na vedení účetnictví a na

podobné náklady vlastní správní činnosti (např. náklady na poštovné, telefonní poplatky, bankovní poplatky, náklady na vybavení kanceláře, kancelářské potřeby, právní služby a další náklady spojené s provozem společenství). Z fondu se hradí náklady schválené v rozpočtu společenství pro daný rok, a **nepředpokládané náklady, které svou podstatou patří mezi náklady hrazené z tohoto fondu.** Cílem fondu není vytváření rezerv pro budoucí období.

Příspěvky jsou stanovovány v takové výši, aby ideálně pokryly předpokládané roční náklady.

Rekapitulace tvorby a čerpání fondu jsou součástí roční zprávy o hospodaření. Schválí-li shromáždění zprávu o hospodaření, má se za to, že tím schvaluje také čerpání z fondu za dané období.

Pokud shromáždění nerozhodne jinak (a to výhradně v odůvodněných případech), vlastníci jednotek nemají nárok na vrácení zaplacených příspěvků. Zůstatek fondu ke konci účetního období se v plné výši převádí do následujícího účetního období. Rovněž v případě změny v osobě vlastníka jednotky nemá dosavadní vlastník jednotky nárok na vyplacení na něj připadající poměrné části zůstatku fondu a ta se v plné výši považuje za počáteční zůstatek nového vlastníka jednotky. Případné finanční vypořádání je výhradně věcí původního a nového vlastníka jednotky.

Vlastníci jednotek do fondu přispívají pravidelně jednou měsíčně. Příspěvky se rozvrhnou na každou jednotku stejně. Základem pro výpočet příspěvku je celková výše výdajů z tohoto fondu, která je pro daný kalendářní rok předpokládaná a vyplývá z rozpočtu společenství pro daný kalendářní rok.

2. Příspěvky do fondů jsou splatné jednou měsíčně na bankovní účet společenství nejpozději k poslednímu dni měsíce, na který je úhrada určena, a to v jedné částce společně se zálohou na služby zajišťované společenstvím. Podkladem pro platbu je evidenční list, který společenství doručí vlastníkovi. Vlastník je povinen každou platbu označit jemu přiděleným variabilním symbolem uvedeným na evidenčním listu.

Čl. XIII.

Pravidla pro určení výše záloh na služby zajišťované společenstvím

1. Společenství v rámci předmětu svojí činnosti mj. zajišťuje pro své členy i dodávání služeb, užívaných a spotřebovávaných ve společných částech, případně v souvislosti s užíváním jednotek. Službami se ve smyslu § 3 zákona č. 67/2013 Sb. rozumí zejména: dodávka elektrické energie do jednotek, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, provoz a čištění komínů, výtah (dále jen „služby“).

2. Náklady na společenstvím zajišťované služby rozúčtuje společenství mezi své členy, jímž za účelem pokrytí nákladů na služby vyměří měsíční zálohové platby. Zálohová platba je splatná nejpozději poslední den v měsíci, za který platba náleží. 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. Výbor má právo 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.

3. Nerozhodne-li společenství jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
- b) náklady na vytápění a teplou vodu podle zvláštního právního předpisu,
- c) osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, případně další služby, podle velikosti podílu, vyjma výtahu, kdy provoz výtahu se nerozúčtovává mezi vlastníky jednotek situovaných v prvním patře domu.

4. Všechny zálohové platby na služby a energie je společenství povinno po skončení příslušného

kalendářního roku, resp. po skončení zúčtovacího období, vždy vyúčtovat v návaznosti na zjištěnou skutečnou spotřebu.

Čl. XIV.

Společná ustanovení pro vyúčtování

1. Veškeré platby, které je společenství povinno vyúčtovat, vyúčtuje a vyúčtování za příslušné zúčtovací období doručí členům nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. **Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do šesti kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.**
2. Ve vyúčtování společenství uvede skutečnou výši **nákladů na služby a správu domu a pozemku v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.**
3. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží dotčený člen společenství neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, **společenství. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námity.**
4. V ostatních otázkách souvisejících s vyúčtováním, které nejsou upraveny těmito stanovami, se řídí právní poměry příslušnými právními předpisy, zejm. zákonem č. 67/2013 Sb.
5. Při převodu nebo přechodu vlastnictví jednotky se uhrazené příspěvky na správu domu a pozemku **a zálohy na služby původního vlastníka jednotky nespolečně a neprovádí se jejich mimořádné vyúčtování.** Na případném způsobu vypořádání se dohodnou mezi sebou původní vlastník jednotky s novým vlastníkem jednotky sami. Společenství vlastníků vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Čl. XV.

Pravidla užívání společných částí domu

1. Umísťování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech domu není povoleno. Společné části jsou členové společenství povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány.
2. Ve společných prostorách domu není dovoleno manipulovat s otevřeným ohněm. Člen společenství je povinen nekouřit ve společných prostorách domu a nevětrat cigaretový kouř z vlastních jednotek do společných částí domu, případně pravidelným větráním okny zabránit, aby cigaretový kouř unikl do společných částí domu.
3. Členové společenství jsou povinni zejména zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců nebo zápachu, umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům, zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
4. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.
5. Pro zabezpečení domu a majetku členů společenství **je povinností všech členů společenství vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu. Umožnit vstup do domu můžou pouze členové společenství**

pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné zpřístupnit dům osobám k tomu oprávněným (policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, poštovním doručovatelům apod.).

6. V případě, že člen společenství zjistí pohyb nepovolaných osob v domě (nocující bezdomovci, pachatelé trestné činnosti apod.), neprodleně o této skutečnosti uvědomí Policii ČR.

7. Členové společenství mohou umisťovat na vnější konstrukci domu, fasádu a střechu zařízení a předměty jen po předchozím souhlasu výboru. Umisťování soukromých zařízení na střechu, která porušují krytinu, je zakázáno.

8. Členové společenství a příslušníci jejich domácnosti nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. V důsledku toho jsou současně povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, k jejich obtěžování pachy nebo hlukem a aby byla dodržována čistota v domě. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je držitel **domácího zvířete povinen zejména ve společných prostorách domu a jeho okolí zamezit volnému pobíhání** jím držných zvířat, dbát, aby domácí zvířata **neznečišťovala společné prostory, jakož i venkovní okolí domu** a dojde-li ke znečištění, toto odstranit.

9. Stanovení dalších pravidel užívání společných částí domu náleží do působnosti shromáždění a mohou být obsažena v samostatné příloze.

Čl. XVI.

Závěrečná ustanovení

1. Činnost společenství se řídí českým právním řádem.

2. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

3. V případě nájmu bytové či nebytové jednotky vlastníkem třetí osobě nejsou nikterak dotčena práva a povinnosti vlastníka této jednotky ve vztahu ke společenství vyplývající mu ze stanov společenství a obecně závazných předpisů.

V Brně dne

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 889/2, Bmo

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I.

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 889/2, Brno, je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu č.p. 889, postaveném na pozemku parc. č. 506/5 (dále jen „dům“), a pozemku parc. č. 506/5, vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 8298 pro obec Brno, k. ú. Lesná u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

2. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se k povinnostem ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku (dále jen „správa domu“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“) a v těchto stanovách.

3. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě. Členství vzniká dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. II.

Název a sídlo společenství

Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 889/2, Brno.

Sídlo společenství je umístěno na adrese: Tomečkova 889/2, Lesná, 638 00 Brno.

ČÁST DRUHÁ ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III. Správa domu a další činnosti

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči odům 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. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi. V rámci výkonu správy domu a pozemku společenství zajišťuje zejména činnosti provozní a technické, správní činnosti, opatření ke zjednání nápravy a sjednávání smluv.

2. Činnostmi týkajícími se zajišťování správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména zajišťování:

- a) provozu domu, 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 jednotek 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 a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,

c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemek,

d) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,

e) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,

f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo **vyplývají** **vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů** a technických postupů ve spojení se správou domu, **v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu.**

3. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména

a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,

b) dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části,

c) odvoz komunálního odpadu, případně další potřebné služby,

d) pojištění domu,

e) další povinnosti, které vyplývají pro vlastníky jednotek, popř. pro společenství vlastníků ze zvláštních právních předpisů.

4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 2 a 3 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“)

b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,

c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu 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 evidence členů společenství.

6. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených s dodavateli zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), např. elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,

b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh,

c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.

7. V rámci vymezeného předmětu činnosti 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 členy společenství,

c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství vlastníků podle právních předpisů.

8. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti podle tohoto článku spojené se správou domu, popř. některé z těchto činností na základě smlouvy se správcem (dále jen „správce“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. IV. Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor, pokud není zvolen předseda společenství vlastníků.
2. Shromáždění společenství hlasuje veřejně.

Čl. V. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství, tj. všichni vlastníci či spoluvlastníci jednotek v domě. Každý z členů společenství má na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.

2. Do působnosti shromáždění náleží:
 - a) změna stanov,
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu, 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, pokud je správa domu vykonávána správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,**
 - d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - e) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 100 000 Kč, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, nebo odstranění závad zjištěných kontrolou/revizí daného zařízení.
 - f) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 25 000 Kč, nebo k jinému nakládání s nimi;
 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,
 - g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a rozhodnutí o její změně,**
 - h) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3. Shromáždění svolává výbor k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich do třiceti dnů od doručení této žádosti, konat se bude do 60 dnů od doručení této žádosti; neučiní-li to, svolají tito členové shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

4. Shromáždění se svolává nejméně 15 dnů před konáním shromáždění písemnou pozvánkou, která se **vyvěsí v domě na domovní nástěnku a současně na informační desku na webových stránkách. Na žádost** člena společenství mu výbor zašle pozvánku emailem. Vyvěšením na domovní nástěnce nebo na informační desce na webových stránkách je pozvánka doručena. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství vlastníků s těmito podklady seznámit, přičemž podklady musí být členům společenství vlastníků dostupné zveřejněním na informační desce na webových stránkách nejméně 7 dní před konáním zasedání shromáždění.

5. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

6. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a na schůzi shromáždění hlasují jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Totéž platí i pro manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.

7. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat: datum a místo konání shromáždění, přijatá usnesení, **výsledky hlasování, námitky členů proti rozhodnutí** společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Zápis podepisuje předsedající. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly schváleny. Zápis jsou uloženy u výboru.

8. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, **může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat,** navrhnout do 15 dnů ode dne, na který bylo shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech na náhradním shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

Čl. VI.

Rozhodování mimo zasedání

1. Výbor, resp. osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, je oprávněn navrhnout v písemné formě **nebo s využitím technických prostředků, aby členové společenství rozhodli o záležitostech mimo zasedání.**

2. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.

3. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě (minimálně patnáct dní), ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.

4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění byl osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.

5. Rozhodnutí se přijímá nadpoloviční většinou hlasů **všech členů společenství, ledaže stanovy vyžadují vyšší** počet hlasů.

6. Výbor oznámí členům společenství v písemné formě vyvěšením na domovní nástěnce v domě nebo na informační desce na webových stránkách nebo zasláním na email **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.

7. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.

Čl. VII. Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a **organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.**

2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za společenství jedná navenek jeho předseda nebo v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno dvěma členy výboru.

3. Výbor je tříčlenný. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a dva místopředsedy volí výbor z řad svých členů.

4. Výbor svolává předseda podle potřeby.

5. Členem výboru může být fyzická i právnická osoba. Způsobilým členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem výboru.

6. Závazek k výkonu volené funkce je závazkem osobní **povahy. To však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.**

7. Funkční období členů výboru je 5 let, počíná běžet dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období nebo dnem zvolení nového či nových členů výboru. Člen výboru může být volen opětovně.

8. Člen výboru může během funkčního období ze své funkce odstoupit, a to prohlášením došlým společenství vlastníkům, v takovém případě zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Za člena výboru, který odstoupil nebo byl odvolán z funkce, provede shromáždění novou volbu na nejbližší schůzi shromáždění. Toto shromáždění se musí konat do 60 dnů ode dne zániku funkce člena výboru.

9. Výbor je způsobilý se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů členů. Každý člen výboru má jeden hlas. Z jednání výboru se pořizuje zápis. Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor činit rozhodnutí písemným hlasováním **nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.**

10. Členům výboru je poskytována odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.

11. Výbor zejména:

- a) jedná ve věcech správy, které nejsou ve výlučné působnosti shromáždění, nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
- b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho **jednání a řídí a organizuje zasedání shromáždění,**
- c) zajišťuje sdělení jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění o výši příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- d) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- e) připravuje písemné 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,
- f) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky,
- g) zabezpečuje rozpis záloh za jednotlivé služby v přiměřené výši, včetně rozpisu příspěvků na výdaje

spojené se správou domu a pozemku a příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu na jednotlivé vlastníky,

h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, písemná dokumentace je uschována v archivu společenství nebo u člena výboru,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,

j) sjednává dohody o provedení prací a o dodávce služby, pokud objem finančního plnění je nižší než 75 000 Kč. U objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody po schválení shromážděním v souladu s přijatým usnesením. Kontroluje kvalitu poskytovaných plnění a provádí úhradu za provedené dodávky prací a služby,

l) v zastoupení společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství.

Čl. VII. a)

Předseda společenství vlastníků plní funkci statutárního a výkonného orgánu společenství.

Předseda společenství vlastníků činí právní jednání. Jde-li o písemné právní jednání, podepisuje je tak, že k názvu připojí svůj podpis.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. VIII.

Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství mohou být pouze fyzické nebo právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek **v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. Členství ve společenství** vlastníků vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství vlastníků. Spoluvlastníci jednotky zmocní **společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. Totéž platí** i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.

2. Evidence členů společenství je vedena v seznamu členů. Seznam členů obsahuje u každého člena společenství jméno, příjmení, datum narození, adresu **trvalého pobytu, datum vzniku, příp. zániku členství** a váhu hlasu při hlasování na shromáždění. Jsou-li členem společenství spoluvlastníci jednotky, uvedou se údaje u každého z těchto společných členů. Je-li členem společenství právnická osoba, uvede se název, adresa sídla, jméno a příjmení a pracovní zařazení osoby zmocněné vykonávat práva a povinnosti člena společenství.

3. **Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen to bez zbytečného odkladu oznámit výboru, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost.** Každý vlastník jednotky je povinen oznámit stejným způsobem i změnu těchto údajů.

Čl. IX.

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má právo zejména:

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, podílet se stanoveným způsobem na rozhodování společenství,

b) volit a být volen do orgánů společenství,

c) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství,

- d) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatek,
- e) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství vlastníků a jeho orgánů a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu, či výpisu z těchto podkladů,
- f) nechat se na shromáždění zastoupit zmocněncem. **Zmocněnec může být jiný vlastník jednotky nebo třetí osoba nikoli však právnická osoba. Plnou moc nelze udělit několika zmocněncům společně. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní.**

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,**
- d) řídit se pravidly stanovenými pro užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu **právními předpisy, rozhodnutími orgánu společenství, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,** chránit společný majetek a společné zařízení domu, dodržovat předpisy o požární ochraně a další bezpečnostní předpisy, dodržovat pravidla pro správu domu a pro užívání společných částí, a to od okamžiku vzniku vlastnického práva k jednotce, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měla mohl znát. Vlastník jednotky je povinen zajistit dodržování všech uvedených pravidel osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu;
- e) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
- f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případě, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek,
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech **domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností,**
- h) zdržet se 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 k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.** To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
- i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy** apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, nejde-li o havárii či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo správce alespoň 7 dní předem,
- j) oznámit pro potřeby správy domu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů od právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k předmětné jednotce, výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů a počet osob užívajících jednotku,
- k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, to platí i v případě přenechání jednotky k užívání jiné osobě, v takovém případě se oznámí i jméno **a příjmení, případně název a adresa trvalého pobytu či adresa sídla této osoby.**

3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem 75 % všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené za podmínek stanovených občanským zákoníkem.

4. V případě prodlení člena společenství s placením příspěvku na správu domu nebo záloh na služby

spojenými s užíváním jednotky o více než 20 dnů zasílá výbor (správce) dopisem členu společenství výzvu k úhradě dluhu ve lhůtě 20 dnů ode dne dojití výzvy. V případě marného uplynutí této lhůty bude členu společenství zaslána předžalobní upomínka k úhradě **dluhu ve lhůtě 10 dnů ode dne dojití této výzvy. Po marném uplynutí i této lhůty bude podána žaloba na zaplacení dlužné částky včetně úroku z prodlení, resp. poplatku z prodlení.** Veškeré náklady spojené s vymáháním plateb nese tento člen společenství.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. X. Zásady hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu, 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. Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména

a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,

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 podle § 1181 občanského zákoníku, 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 jednotek,

e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené **třetími osobami za porušení povinností ze smluv** sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,

f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,

g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

3. 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 (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.

období rozhoduje shromáždění společenství na základě souhlasu většiny přítomných členů společenství.

4. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu většiny přítomných členů společenství, zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních daňových předpisů.

5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XI.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Rozpočet společenství je tvořen jednak z příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, **jednak ze zálohových plateb členů na služby, zajišťované společenstvím. Jejich celkovou výši stanoví** společenství na příslušný kalendářní rok vždy zejména s ohledem na plánované investice do společných částí, majetku společenství a v případě služeb s ohledem na očekávatelnou spotřebu, ujednání s jednotlivými dodavateli služeb, případně s ohledem na dodavateli služeb stanovené náklady. Společenství vytváří rozpočet z plateb jej tvořících tak, aby z něj bylo možné ve stanoveném horizontu pokrývat plánované nebo pravidelné platby a při jejich hrazení nevznikaly na straně společenství splatné dluhy. Rozpočet společenství se vytvoří stanovením výše výdajů a stanovením výše příjmů a jejich vzájemným porovnáním. Společenství je povinno usilovat o rozpočet vyrovnaný, výjimkou jsou plánované investice. Rozpočet společenství je finanční plán, jímž se řídí jeho hospodaření.

2. Platby tvořící rozpočet společenství se vybírají na účet společenství.

3. Výbor je s prostředky tvořícími rozpočet společenství **povinen hospodařit tak, aby řádně a včas byly** pokrývány plánované výdaje společenství a hrazeny veškeré platby dodavatelům jednotlivých služeb, zajišťovaných společenstvím.

Čl. XII.

Pravidla pro určení výše příspěvků na správu domu a pozemku

1. Vlastník přispívá:

a) na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech (§ 1180 odst. 1 občanský zákoník), tzv. „fond oprav“. Fond je určen **na úhradu nákladů na údržbu domu a pozemku, opravy domu, rekonstrukce a modernizace domu a pozemku, stavební úpravy domu. Z fondu se hradí náklady** schválené v rozpočtu společenství pro daný rok, a **nepředpokládané náklady, které vznikly jako důsledek** nepředvídatelných oprav nebo údržby typu havarijních zásahů. **V rozpočtu se uvede také výše rezervy pro** budoucí opravy většího rozsahu, rekonstrukce nebo modernizace a stavební úpravy plánované v následujících obdobích.

Příjmy fondu tvoří měsíční zálohy vlastníků jednotek **na příspěvky, které se evidují na účtu dlouhodobých** přijatých záloh.

Čerpání fondu tvoří náklady, které se zúčtují na vrub účtu dlouhodobých přijatých záloh. Zisk ani ztráta z tvorby a čerpání dlouhodobé zálohy fondu oprav společenství nevzniká.

Rekapitulace tvorby a čerpání fondu je součástí roční **zprávy o hospodaření. Schválí-li shromáždění zprávu** o hospodaření, má se za to, že tím schvaluje také čerpání z fondu za dané období.

Pokud shromáždění nerozhodne jinak (a to výhradně v odůvodněných případech), vlastníci jednotek nemají nárok na vrácení nevyčerpaných dlouhodobých záloh (zůstatku fondu) **ke konci účetního období a zůstatek** fondu ke konci účetního období se v plné výši převádí do následujícího účetního období. V případě změny v osobě vlastníka jednotky nemá dosavadní vlastník jednotky nárok na vyplacení na něj připadající poměrné části zůstatku fondu a ta se v plné výši považuje za počáteční zůstatek nového vlastníka jednotky. Případné finanční vypořádání je výhradně věcí původního a nového vlastníka jednotky.

Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

b) na náklady vlastní správní činnosti společenství podle počtu jednotek (§ 1180 odst. 2 občanský zákoník), tzv. „fond společenství“. Fond je určen na úhradu nákladů na odměňování osob, které dům spravují nebo členům orgánů společenství, případně paušální náhrady hotových výdajů, náklady na vedení účetnictví a na

podobné náklady vlastní správní činnosti (např. náklady na poštovné, telefonní poplatky, bankovní poplatky, náklady na vybavení kanceláře, kancelářské potřeby, právní služby a další náklady spojené s provozem společenství). Z fondu se hradí náklady schválené v rozpočtu společenství pro daný rok, a **nepředpokládané náklady, které svou podstatou patří mezi náklady hrazené z tohoto fondu.** Cílem fondu není vytváření rezerv pro budoucí období.

Příspěvky jsou stanovovány v takové výši, aby ideálně pokryly předpokládané roční náklady.

Rekapitulace tvorby a čerpání fondu jsou součástí roční zprávy o hospodaření. Schválí-li shromáždění zprávu o hospodaření, má se za to, že tím schvaluje také čerpání z fondu za dané období.

Pokud shromáždění nerozhodne jinak (a to výhradně v odůvodněných případech), vlastníci jednotek nemají nárok na vrácení zaplacených příspěvků. Zůstatek fondu ke konci účetního období se v plné výši převádí do následujícího účetního období. Rovněž v případě změny v osobě vlastníka jednotky nemá dosavadní vlastník jednotky nárok na vyplacení na něj připadající poměrné části zůstatku fondu a ta se v plné výši považuje za počáteční zůstatek nového vlastníka jednotky. Případné finanční vypořádání je výhradně věcí původního a nového vlastníka jednotky.

Vlastníci jednotek do fondu přispívají pravidelně jednou měsíčně. Příspěvky se rozvrhnou na každou jednotku stejně. Základem pro výpočet příspěvku je celková výše výdajů z tohoto fondu, která je pro daný kalendářní rok předpokládaná a vyplývá z rozpočtu společenství pro daný kalendářní rok.

2. Příspěvky do fondů jsou splatné jednou měsíčně na bankovní účet společenství nejpozději k poslednímu dni měsíce, na který je úhrada určena, a to v jedné částce společně se zálohou na služby zajišťované společenstvím. Podkladem pro platbu je evidenční list, který společenství doručí vlastníkovi. Vlastník je povinen každou platbu označit jemu přiděleným variabilním symbolem uvedeným na evidenčním listu.

Čl. XIII.

Pravidla pro určení výše záloh na služby zajišťované společenstvím

1. Společenství v rámci předmětu svojí činnosti mj. zajišťuje pro své členy i dodávání služeb, užívaných a spotřebovávaných ve společných částech, případně v souvislosti s užíváním jednotek. Službami se ve smyslu § 3 zákona č. 67/2013 Sb. rozumí zejména: dodávka elektrické energie do jednotek, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, provoz a čištění komínů, výtah (dále jen „služby“).

2. Náklady na společenstvím zajišťované služby rozúčtuje společenství mezi své členy, jímž za účelem pokrytí nákladů na služby vyměří měsíční zálohové platby. Zálohová platba je splatná nejpozději poslední den v měsíci, za který platba náleží. 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. Výbor má právo 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.

3. Nerozhodne-li společenství jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
- b) náklady na vytápění a teplou vodu podle zvláštního právního předpisu,
- c) osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, případně další služby, podle velikosti podílu, vyjma výtahu, kdy provoz výtahu se nerozúčtovává mezi vlastníky jednotek situovaných v prvním patře domu.

4. Všechny zálohové platby na služby a energie je společenství povinno po skončení příslušného

kalendářního roku, resp. po skončení zúčtovacího období, vždy vyúčtovat v návaznosti na zjištěnou skutečnou spotřebu.

Čl. XIV.

Společná ustanovení pro vyúčtování

1. Veškeré platby, které je společenství povinno vyúčtovat, vyúčtuje a vyúčtování za příslušné zúčtovací období doručí členům nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. **Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do šesti kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.**
2. Ve vyúčtování společenství uvede skutečnou výši **nákladů na služby a správu domu a pozemku v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.**
3. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží dotčený člen společenství neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, **společenství. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.**
4. V ostatních otázkách souvisejících s vyúčtováním, které nejsou upraveny těmito stanovami, se řídí právní poměry příslušnými právními předpisy, zejm. zákonem č. 67/2013 Sb.
5. Při převodu nebo přechodu vlastnictví jednotky se uhrazené příspěvky na správu domu a pozemku **a zálohy na služby původního vlastníka jednotky nevypořádávají a neprovádí se jejich mimořádné vyúčtování.** Na případném způsobu vypořádání se dohodnou mezi sebou původní vlastník jednotky s novým vlastníkem jednotky sami. Společenství vlastníků vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Čl. XV.

Pravidla užívání společných částí domu

1. Umísťování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech domu není povoleno. Společné části jsou členové společenství povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány.
2. Ve společných prostorách domu není dovoleno manipulovat s otevřeným ohněm. Člen společenství je povinen nekouřit ve společných prostorách domu a nevětrat cigaretový kouř z vlastních jednotek do společných částí domu, případně pravidelným větráním okny zabránit, aby cigaretový kouř unikl do společných částí domu.
3. Členové společenství jsou povinni zejména zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců nebo zápachu, umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům, zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
4. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.
5. Pro zabezpečení domu a majetku členů společenství **je povinností všech členů společenství vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu. Umožnit vstup do domu můžou pouze členové společenství**

pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné zpřístupnit dům osobám k tomu oprávněným (policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, poštovním doručovatelům apod.).

6. V případě, že člen společenství zjistí pohyb nepovolaných osob v domě (nocující bezdomovci, pachatelé trestné činnosti apod.), neprodleně o této skutečnosti uvědomí Policii ČR.

7. Členové společenství mohou umisťovat na vnější konstrukci domu, fasádu a střechu zařízení a předměty jen po předchozím souhlasu výboru. Umisťování soukromých zařízení na střechu, která porušují krytinu, je zakázáno.

8. Členové společenství a příslušníci jejich domácnosti nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. V důsledku toho jsou současně povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu, k jejich obtěžování pachy nebo hlukem a aby byla dodržována čistota v domě. V zájmu zachování hygieny, čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je držitel **domácího zvířete povinen zejména ve společných prostorách domu a jeho okolí zamezit volnému pobíhání** jím držných zvířat, dbát, aby domácí zvířata **neznečišťovala společné prostory, jakož i venkovní okolí domu** a dojde-li ke znečištění, toto odstranit.

9. Stanovení dalších pravidel užívání společných částí domu náleží do působnosti shromáždění a mohou být obsažena v samostatné příloze.

Čl. XVI.

Závěrečná ustanovení

1. Činnost společenství se řídí českým právním řádem.

2. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

3. V případě nájmu bytové či nebytové jednotky vlastníkem třetí osobě nejsou nikterak dotčena práva a povinnosti vlastníka této jednotky ve vztahu ke společenství vyplývající mu ze stanov společenství a obecně závazných předpisů.

V Brně dne

Návrh ustanovení členů výboru Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 886, Brno, IČO: 27663841, se sídlem Tomečkova 886/1, Lesná, 638 00 Brno, Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 887, Brno, IČO: 26971810, se sídlem Tomečkova 887/3, Lesná, 638 00 Brno, Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 888, Brno, IČO: 26272768, se sídlem Tomečkova 888/5, Lesná, 638 00 Brno a Společenství vlastníků jednotek Tomečkova 889, Brno, IČO: 26272768, se sídlem Tomečkova 889/2, Lesná, 638 00 Brno:

Ing. David Pichrt, nar. [REDACTED] bytem [REDACTED]

Ing. Marek Souček, nar. [REDACTED] bytem [REDACTED]

Ing. Jan Navrátil, nar. [REDACTED] bytem [REDACTED]