STANOVY
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK CIHLÁŘSKÁ 641/17c, BRNO
ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I
Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. ----------
(2) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu č. p 641v části obce Brno - Veveří, který tvoří součást pozemku parc. č. 1267 , v katastrálním území Veveří jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví číslo 812 pro obec Brno, katastrální území Veveří a za účelem správy shora uvedeného pozemku. ----------
(3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), tento zákon také vymezuje pojmy byt a nebytový prostor. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. 2 tohoto článku stanov. ----------
(4) Společenství vlastníků vzniklo 1. 7. 2000, tedy dnem nabytí účinnosti zákona č. 103/2000 Sb., když dům má minimálně pět jednotek a ke dni účinnosti tohoto zákona byly nejméně tři jednotky ve vlastnictví tří různých vlastníků, kteří je nabyli do vlastnictví přede dnem nabytí účinnosti shora uvedeného zákona, a do tohoto data jim byly doručeny listiny s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí. ----------

(5) Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku. ----------
(6) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. --
(7) Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv. ----------
(8) Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu. --------

Čl. II
Název a sídlo

(1) Název zní: **Společenství vlastníků jednotek Cihlářská 641/17c, Brno** ----------
(2) Sídlem je: Cihlářská 641/17c, Brno 602 00 ----------

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III
Obecné vymezení správy domu a pozemku

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

Čl. IV
Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického

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

a. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků 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, ----------

strana čtvrtá

c. údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,----------
d. 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.----------

Čl. V
Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:----------

a. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů, ----------
b. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání, ----------
c. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,----------

d. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků, ----------
e. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
f. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.----------

Čl. VI
Oprávnění sjednávat smlouvy

(1) Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména: ----------
a. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,----------
b. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo, ----------
c. pojištění domu, ----------
d. nájmu společných částí domu, ----------
e. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměníkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení. ----------
(2) Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.----------

Čl. VII
Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce, může společenství vlastníků zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. ----------
(2) Smlouva se správcem obsahuje: ----------
a. vymezení činností, které bude správce vykonávat,----------
b. cenu za služby poskytované správcem, ----------
c. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,----------
d. povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,----------
e. povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, ----------
f. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,----------

g. povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami, ----------
h. další náležitosti stanovené shromážděním. ----------

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

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.----------

ČÁST TŘETÍ
ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ
ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. VIII
Vznik členství

(1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. ----------

(2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. ----------

(3) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:----------

a. dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,----------
b. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyl y vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků. ----------

Čl. IX.
Seznam členů společenství vlastníků

(1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno: ----------

a. jméno a příjmení,----------
b. datum narození,----------
c. adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu ----------
d. doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu, ----------
e. společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů, ----------
f. váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce. ----------

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

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

(4) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto

údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany. ----------
(5) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.----------

Čl. X
Členská práva a povinnosti

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

a. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,----------
b. účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění, ----------
c. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků, ----------
d. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, ----------
e. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období, ----------
f. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, ----------
g. seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,----------
h. nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků. ----------

(2) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva výbor. ----------
(3) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost ---

a. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se právními předpisy a těmito stanovami,----------
b. řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu, ----------
c. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,----------
d. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, ---
e. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, ----------
f. udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání, ----------

g. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, ----------
h. předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno.

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

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

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

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

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

(9) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. ----------

(10) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě;

v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby. ----------

(11) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě. ----------

(12) Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. ----

Čl. XI
Spoluvlastnictví jednotky

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

(2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí. -------

(3) Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce

je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.----------

Čl. XII
Zánik členství ve společenství vlastníků

(1) Členství ve společenství vlastníků zaniká: ----------
a. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, ----------
b. úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby, ----------
c. zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví, ---------
d. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků, ----------
e. dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy. ----------
(2) Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství. ----------

ČÁST ČTVRTÁ
ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. XIII
Společná ustanovení

Varianta s výborem
(1) Orgány společenství vlastníků jsou:----------
a. shromáždění, ----------

b. výbor, ----------

Čl. XIV
Shromáždění

(1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.----------
(2) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami, a to do patnácti dnů. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.----------
(3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou doručovací adresu (za tuto se považuje i sdělená elektronická adresa), nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků. Písemná

pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. ----------

(4) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství vlastníků členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět. ----------

(5) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny. ----------

(6) Do působnosti shromáždění patří: ----------

a. změna stanov, ----------
b. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, ----
c. volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn, ----------
d. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, ----------
e. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, ----------

f. rozhodování ----------
   – o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, ----------
   – o změně účelu užívání domu nebo bytu, ----------
   – o změně podlahové plochy bytu, ----------
   – o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, ----------
   – o změně podílu na společných částech, ----------
   – o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, ----------
   – o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XVI odst. 12 stanov, (u varianty s předsedou společenství vlastníků čl. XVI. odst. 10), ----------
g. udělování předchozího souhlasu, ----------
   – k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, ----------
   – k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVI odst. 12 stanov, (u varianty s předsedou společenství vlastníků čl. XVI. odst. 10), --
   – k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, ----------
   – k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, ----------

h. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, ----------
i. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. ----------

(7) 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 zákon vyžaduje vyšší počet hlasů. ----------

(8) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XIV odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat. ----------

9) Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné: ----------
a. kdo zasedání svolal----------
b. jak, kdy se konalo, ----------
c. kdo je zahájil a kdo mu předsedal,----------
d. jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo, ----------
e. plné znění přijatých usnesení, ----------

f. uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení ------
g. kdy byl zápis vyhotoven.----------

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy výboru. Každý člen spolku může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku X. odst. 2 stanov, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zasílány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.----------

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

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

Čl. XV

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

(1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.----------
(2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, který bude vymezený pozitivně (tj. kladná odpověď znamená odsouhlasení návrhu) podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.----------
(3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. -----
(4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl. ----------
(5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. ----------

Čl. XVI
Výbor

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

(2) Výbor je tříčlenný a sestává z předsedy a dvou místopředsedů. Každý člen výboru zastupuje společenství vlastníků navenek samostatně ve všech záležitostech s výjimkou právních jednání, pro které je předepsána písemná forma, kdy toto právní jednání podepisují vždy dva členové výboru. Za společenství vlastníků se člen výboru podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.----------
(3) Funkční období členů výboru činí pět let a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním včetně určení osoby předsedy výboru a mohou být do své funkce voleni opětovně. ----------
(4) Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem výboru jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. ----------
(5) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.----------
(6) Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s

potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. ----------

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

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

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

(10) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména: ----------

a. zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost, ----------

b. rozhoduje o pojištění domu, ----------

c. rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb, ----------

d. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,----------

e. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku, ----------

f. předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat, ----------

g. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků, ----------

h. sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

i. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, -----

j. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků. --

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

a. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy, ----------
b. zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody, ----------
c. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků, ----------
d. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem. ----------
e. v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem, -------

(12) V působnosti výboru je dále rozhodování:----------

a. o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50 000 Kč; ----------
b. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 50.000 Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,----------

(13) Členství ve výboru končí: ----------

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

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

(15) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.----------

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

ČÁST PÁTÁ
URČENÍ PRVNÍCH ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Čl. XVII

Prvními členy výboru jsou: ----------
Mgr. ALEXANDR PETR, dat. nar. 5. ledna 1974 bytem Cihlářská 641/17c, Veveří, 602 00 Brno ----

ANNA ZELNÍČKOVÁ, dat. nar. 10. listopadu 1947, bytem Cihlářská 641/17c, Veveří, 602 00 Brno

MARTIN VÁCLAVÍK, dat. nar. 4. června 1978, bytem Cihlářská 641/17c, Veveří, 602 00 Brno -----

ČÁST ŠESTÁ
PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVIII

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

Čl. XIX
Pravidla pro užívání společných částí – domovní řád

Domovní řád

Tato pravidla stanovená domovním řádem, mají přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití mezi vlastníky a uživateli bytů v bytovém domě Cihlářská 641/17c, Brno (dále jen „dům“), bylo klidné, přátelské, nebo alespoň vyhovující. ----------

Tato pravidla jsou součástí zakládacích dokumentů Společenství vlastníků jednotek Cihlářská 641/17c, Brno a jsou pro všechny vlastníky i oprávněné uživatele bytů, stejně jako další osoby pohybující se v prostoru domu, závazné.----------

Dodržování pravidel občanského soužití stanovené zákonem stejně jako pravidel slušného chování a vzájemné ohleduplnosti bude vyžadováno a prohřešky proti těmto pravidlům budou postihovány. ----------

Obyvatelé domu a jejich hosté jsou povinni se s těmito pravidly podrobně seznámit a veškerá ustanovení v nich obsažená důsledně dodržovat. ----------

Za osoby s omezeným rozsahem způsobilosti k právním úkonům a děti odpovídají jejich zákonní zástupci či opatrovníci (dále jen „zástupci“). Tito zástupci jsou povinni zprostředkovat obsah domovního řádu těmto osobám způsobem odpovídajícím jejich intelektovým schopnostem a zároveň se aktivně podílet na dodržování těchto ustanovení těmito osobami.----------

Každý uživatel bytu je oprávněn užívat společné prostory jen dle účelu jejich určení. Při jejich užívání nesmí narušovat harmonické prostředí domu či omezovat jeho další obyvatele. ----------

Každý je povinen udržovat svůj byt a prostory, které jsou součástí bytu či jiné prostory ve vlastnictví na vlastní náklady ve stavu, který neruší, neomezuje, či neohrožuje ostatních uživatelů bytů. Rovněž je povinen dbát zásad bezpečnosti a přizpůsobit své chování stavu společných prostor.----------

Vlastník bytu, který poskytuje byt do pronájmu, nebo jej nechá k dočasnému užívání třetí osobě je odpovědný za to, že tyto osoby dodržují domovní řád. Současně je povinen oznámit

statutárnímu orgánu společenství počet osob (včetně kontaktu na alespoň jednu z osob), které tento byt užívají. ----------

Za škody vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu uživateli bytu, či hosty uživatele bytu, nebo domácími zvířaty uživatele bytu, odpovídá vlastník bytu a to i v době své nepřítomnosti. ----------

Dvůr mají právo užívat všichni obyvatelé domu, stejně jako jsou povinni o tyto prostory náležitě dbát a udržovat je v pořádku. Zejména jsou povinni je uvést po jejich užívaní do stavu, v jakém byly před jeho započetím. ----------

Uvnitř ani vně bytů, či společných prostorách domu nesmí být provozována žádná soustavná činnost, která by narušovala klid a pohodu ostatních obyvatel. ----------

Noční klid musí být dodržován v době mezi 22.00-07.00. V této době by měly být vyloučeny z provozování činnosti, které svým charakterem mohou tento klid narušovat. Uživatelé bytů jsou rovněž odpovědni za svá domácí zvířata a podle svých možností a okolností jejich hlučnosti v této době zamezit. ----------

V případě provádění úprav bytu, nevyžadujících projednání shromážděním, je vlastník bytu povinen toto ohlásit statutárnímu orgánu společenství min. 3 dny před započetím prací. Práce mohou být prováděny mezi 7.30-18.30. ----------

Je zakázáno skladovat věci ve společných prostorách domu; v případě nerespektování tohoto ustanovení, budou po upozornění skladované předměty na náklady vlastníka odstraněny. V případě, že vlastník nebude zjištěn, bude odstranění provedeno na náklady všech vlastníků. ---

Chodby a schodiště musí být stále volně průchodné, i při krátkodobém omezení (např. v důsledku stěhování) musí být vždy zajištěn průchod o šíři min. 80cm. ----------

Z oken je zakázáno vyklepávat rohožky, mopy, prachovky, ubrusy či koberce, stejně jako se i jiným způsobem zbavovat nečistot a odpadků jejich vyhozením z okna nebo dveří. V případě znečištění společných prostor je osoba za toto znečištění odpovědná povinna sjednat nápravu bezodkladně a v dostatečné kvalitě. ----------

Společné prostory nesmí být užívány k propagaci komerční činnosti, mimo případy, kdy je k tomu dáno svolení shromážděním vlastníků. Stejně tak nesmějí být umisťovány jiné předměty (jako markýzy, zástěny, klimatizační jednotky, antény, kouřovody apod.) na vnější plášť domu bez souhlasu společenství. Rovněž nesmí být bez předchozího souhlasu společenství vnější plášť budovy narušován, natírán a jinak upravován. ----------

Volný pohyb zvířat, či jejich venčení v prostorách domu, je přísně zakázáno. ----------

Je zakázáno umožnit vstup do domu neznámým osobám. Domovní dveře se od 20.00-07.00 důsledně zamykají na klíč. ----------

Každý obyvatel domu, musí udělat vše pro to, aby zabránil vzniku požáru, rovněž nesmějí být skladovány hořlavé předměty v místech, kde mohou způsobit požár, či riziko jeho vzniku zvýšit.

Stejně tak nesmí být v objektu domu používána zábavní pyrotechnika, a nesmějí být vyhazovány hořící věci z oken, dveří či pavlačí (platí i pro nedopalky cigaret). V prostorách sklepa platí přísný zákaz kouření. Kouření ve společných prostorách (nikoliv však uvnitř domu) je povoleno pouze za předpokladu, že proti němu nemá jiný uživatel společných prostor výhrady. ----------

Veškerá porušení pravidel a opatření budou zaznamenána. V případě neodstranění vzniklé škody osobou, která ji způsobila, může tato být odstraněna na její náklady. Povinnost uhradit tyto náklady (včetně nákladů s odstraněním škody související) vzniká na požádání, v opačném případě se ocitá osoba, která škody způsobila, či je za ni odpovědná, v prodlení. ----------

Domovním řádem nejsou dotčeny další práva a povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů.----------

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

Čl. XX
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

(1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XXI stanov,----------
b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XXI stanov, ----------
c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XXII stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1

zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ----------
d. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků, ----------
e. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků, ----------
f. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a----------
g. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků. ----------

(2) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy ----------

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

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

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

(5) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančním prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech. ----------
(6) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.----------

Čl. XXI
Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.----------
(2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou: ----------
a. náklady na odměňování členů výboru, ----------
b. náklady na vedení účetnictví,----------
c. náklady na vlastní správní činnost dle čl. V stanov,----------
d. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků, ----------
e. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo, ----------
f. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy, ----------
g. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, ----------
h. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.------
(3) Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech. --

(4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou. ----------

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

(1) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.----------
(2) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. ----------
(3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí

zúčtovacího období.----------
(4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
(5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto: ----------
a. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody, ----------
b. provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů, ----------
c. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,--------
d. tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu ----------
e. poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu, ----------
f. provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle čl. X. odst. 10 stanov rozhodných pro rozúčtování. ----------
(6) V souladu s čl. X odst. 1 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období, ----------

ČÁST OSMÁ
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

(1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 18.12.2017----------
(2) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.----------

II.

Shromáždění volí do funkce předsedy výboru Mgr. Alexandra Petra, nar. 05.01.1974 bytem Cihlářská 641/17c, Veveří, 602 00 Brno ----------

III.

Shromáždění volí do funkce místopředsedy výboru Martina Václavíka, nar. 04.06.1978, bytem Cihlářská 641/17c, Veveří, 602 00 Brno ----------

IV.

Shromáždění volí do funkce místopředsedy výboru Annu Zelníčkovou, nar. 10.11.1947, bytem Cihlářská 641/17c, Veveří, 602 00 Brno ----------

O těchto rozhodnutích shromáždění bylo hlasováno aklamací. Pro přijetí všech rozhodnutí hlasovalo 100 % přítomných hlasů, celkem tedy 1551 hlasů. Podle článku VII odst. 11 vzorových stanov i podle ustanovení § 1206 zákona číslo 89/2012 Sb. je při hlasování rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech. Shromáždění bylo tedy usnášeníschopné s ohledem na ustanovení § 1206 zákona číslo 89/2012 Sb. a článek VII odst. 10 vzorových stanov. ----------
----

Rozhodný počet hlasů pro změnu stanov je tříčtvrtinová většina hlasů přítomných vlastníků jednotek dle článku VII odst. 13 vzorových stanov, tedy 1164 hlasů; pro volbu členů výboru nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek dle článku VII odst. 15 vzorových stanov, tj. 1023 hlasů. ----------

Proti výkonu hlasovacích práv nebyly vzneseny žádné protesty. ----------

Za čtvrté: Osvědčuji existenci právních jednání a formalit, kterým jsem byl přítomen a jsou popsány v tomto notářském zápisu, a prohlašuji, že jsou v souladu s právními předpisy. ----------
Osvědčuji, že rozhodnutí uvedená v bodu Za třetí tohoto notářského zápisu byla shromážděním přijata a prohlašuji, že jejich obsah je v souladu s právními předpisy a stanovami Společenství. Ve článku XVII. jsou jako údaje prvních členů statutárního orgánu uvedeny údaje o nově zvolených členech výboru namísto prvního statutárního orgánu, kterým ve smyslu ustanovení § 9 odst. 10 zákona číslo 72/1994 Sb. bylo Družstvo vlastníků bytů Cihlářská 17c, bytové družstvo, IČ: 63474191. Protože ale v tomto případě není údaj o prvních členech statutárního orgánu zákonnou náležitostí stanov, nemá tato nepřesnost vliv na soulad stanov se zákonem. ----------

O tom byl tento notářský zápis sepsán, předsedou přečten, jím v celém rozsahu schválen a spolu se mnou, notářským kandidátem, vlastnoručně podepsán. ----------

Mgr. Alexandr Petr, v.r.

L.S.
JUDr. Michal Voříšek notář v Brně
2

Mgr. Ondřej Stupka, v.r.
notářský kandidát
zástupce JUDr. Michala Voříška
notáře se sídlem v Brně

Ověřuji, že tento stejnopis notářského zápisu, vyhotovený dnes, se doslovně shoduje s originálem notářského zápisu, sepsaným zástupcem notáře Mgr. Ondřejem Stupkou, notářským kandidátem, jménem JUDr. Michala Voříška, notáře se sídlem v Brně, a uloženým ve Sbírce notářských zápisů JUDr. Michala Voříška, notáře se sídlem v Brně, pod NZ 658/2017. Opis tří příloh doslovně souhlasí se třemi přílohami notářského zápisu. ----------
V Brně dne desátého ledna roku dva tisíce osmnáct (10.1.2018). ----------

notářský kandidát
zástupce JUDr. Michala Voříška
notáře se sídlem v Brně

V Brně dne 18. 12. 2017