

# STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ Molákova 2142/2, Brno

## ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

### Čl. I

#### Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků je právnická osoba založená 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 domu č.p. 2142, způsob využití bytový dům, v části obce Líšeň, který je postaven na pozemku p.č. 6099 zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Líšeň, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno město, na listu vlastnictví číslo 7319 pro obec Brno, katastrální území Líšeň, a za účelem správy shora uvedeného pozemku p.č. 6099 zastavěná plocha a nádvoří.
- 3) Všechny jednotky ve shora uvedeném domě byly vymezeny 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).
- 4) Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku.
- 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 právně jedná 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.

### Čl. II

#### Název a sídlo společenství

- 1) Název společenství zní: Společenství vlastníků jednotek Molákova 2142/2, Brno.
- 2) Sídlem společenství je: Molákova 2142/2, Líšeň, 628 00 Brno.

## ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

### Čl. III

#### Správa domu

- 1) Správu domu provádí společenství přímo nebo ji zajišťuje prostřednictvím smlouvy se subjektem, který se správou domů zabývá (dále jen „správce“).
- 2) V souvislosti se správou domu může společenství uzavírat smlouvy. Jejich plnění kontroluje a v případě potřeby se jejich plnění domáhá.
- 3) Správu domu se rozumí zejména zajišťování
  - a) provozu domu a pozemku,
  - b) údržby a oprav společných částí domu,
  - c) protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů,
  - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, vzduchotechniky, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě, pokud se v domě nacházejí, a dalších technických zařízení domu,
  - e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - f) stavebních úprav společných částí domu,
  - g) správy jednotek a společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
  - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů ve spojení se správou domu.
- 4) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
  - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
  - b) pojištění společných částí domu a odpovědnosti členů statutárních orgánů,

- c) nájmu společných částí domu.
  - d) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků.
- 5) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odst. 3) a 4) a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
  - 6) Při plnění úkolu podle právních předpisů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
    - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
    - b) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství, zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
    - c) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
    - d) vedení evidence členů společenství.
  - 7) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí (služby), například dodávky elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, dodávky tepla, úklid společných prostor, provoz a údržba výtahu apod. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
    - a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
      - a) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
      - b) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
  - 8) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
  - 9) V rámci činností vykonávaných v rozsahu příslušných ustanovení „zákona“, společenství dále zajišťuje zejména:
    - a) včasné vymáhání plnění povinností uložených orgánem společenství,
    - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s vlastníky jednotek,
    - c) plnění dalších povinností spojených podle zvláštních právních předpisů.

#### Čl. IV

### **Zajišťování správy domu na základě smlouvy se správcem**

- 1) Společenství může uzavřít smlouvu o správě domu se správcem.
- 2) Smlouva se správcem obsahuje zejména:
  - a) odměnu správce, případně způsob jejího stanovení,
  - b) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - c) způsob hospodaření s příspěvky na správu domu a zálohami na služby včetně způsobu jejich evidence,
  - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o jeho činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i jiných skutečnostech, povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání
  - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti.
- 3) Smlouvu společenství se správcem, její změny a vypovězení schvaluje shromáždění.
- 4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odst. 1) až 3) nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

## ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

#### Čl. V

### **Vznik členství**

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká

- a) dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.
- 4) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.
  - 5) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
  - 6) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit správce společné věci, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě výboru společenství.

## Čl. VI

### 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) e-mailová adresa
  - f) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
  - g) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
- 2) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků.
- 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.

## Čl. VII

### 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,
  - f) reklamovat případné nesrovnalosti ve vyúčtování záloh,
  - g) 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,
  - h) seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
  - i) nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.
- 2) 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 schválená v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,

- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
  - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
  - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
  - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
  - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde -li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 (tři) dny předem,
  - h) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. X odst. 4 a pro potřeby správy domu,
  - i) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
  - j) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.
- 3) Pravidla pro užívání společných částí domu stanoví shromáždění usnesením, kterým vydá domovní řád. V domovním řádu budou podrobně stanovena pravidla pro užívání domu a jednotek.
  - 4) Všichni vlastníci jednotek mají právo užívat společné části v míře, která je pro jejich užívání obvyklá, přitom nesmí společné části poškozovat či nad míru přiměřenou rušit či omezovat ostatní vlastníky jednotek.
  - 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 zjednáání 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 domu, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. Vlastník je povinen vyvést oznámení na nástěnce společenství, s uvedením jména, čísla bytu a odhadovou délkou stavebních nebo jiných, např. hlukem obtěžujících, úprav.
  - 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. VII 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 nabyt 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 (1) 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 3 (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) 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. VIII

### 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 jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci 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. IX

### 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

### Čl. X

#### Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění,
  - b) výbor.
- 2) Orgán uvedený v odst. 1) písm. b) je voleným orgánem společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem voleného orgánu nemusí být vlastník jednotky. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství 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.
- 5) Funkční období členů volených orgánů společenství je pět (5) let. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- 6) Členové voleného orgánu, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou koptovat náhradní členy do nejbližší schůze shromáždění.
- 7) Volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm (7) dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 8) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
- 9) Orgán společenství hlasuje veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 10) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- 11) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou (2) měsíců od doručení prohlášení.

## Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které 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) Člen společenství může svá práva na shromáždění vykonávat osobně nebo prostřednictvím zplnomocněného zástupce. Plná moc k zastoupení člena společenství musí být písemná a musí z ní vyplývat rozsah zmocnění zástupce. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.
- 3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží:
  - a) změna stanov,
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - f) rozhodování
    - i. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu, o změně podlahové plochy bytu,
    - iii. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    - iv. o změně podílu na společných částech,
    - v. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    - vi. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
  - g) udělování předchozího souhlasu
    - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
    - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - 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.
- 4) 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. Shromáždění bude svoláno do 30 (třiceti) dnů od doručení této žádosti. Neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami ve lhůtě 90 (devadesát) dní .
- 5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou. Pozvánka se členům může vhodit do schránky nebo zaslat na e-mailovou adresu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Vyvěšením na vývěsce se pozvánka považuje za doručenu. Za platnou e-mailovou adresu se považuje adresa uvedená v seznamu členů. Členové mají povinnost tuto adresu aktualizovat, neučiní-li tak, jde tato skutečnost k jejich tíži.
- 6) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 (patnáct) dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou vlastníci jednotek seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- 7) Jednání shromáždění řídí předseda výboru společenství vlastníků; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle čtvrté věty odst. 4) tohoto Čl. XI. řídí jednání shromáždění vlastník jednotky zmocněný tímto svolavatelem, popřípadě těmito svolavateli.
- 8) 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. K přijetí rozhodnutí, kterým se mění stanovy společenství, je třeba souhlasu alespoň tří pětin hlasů přítomných členů společenství. K přijetí rozhodnutí, kterým se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech anebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu, jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.
- 9) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o

- a) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odst. 3) písm. g) iv,
  - b) změně způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
  - c) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
- 10) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas většiny přítomných členů společenství.
  - 11) Vlastníci jednotek, kteří jsou spoluvlastníci jednotky nebo se jednotka nachází v jejich společném jmění manželů, mají společně tolik hlasů, které odpovídají velikosti jejich podílu na společných částech, přičemž hlasovací právo s těmito hlasy vykonává jimi písemně určený správce společné věci.
  - 12) 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 (3) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
  - 13) 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.
  - 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Svolavatel je povinen zajistit vyhotovení zápisu ze shromáždění do 30 (třiceti) dnů od jeho ukončení. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
  - 15) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány v kanceláři společenství nebo u předsedy společenství. Zápis bude zveřejněn na webu společenství vlastníků.

## Čl. XII

### **Zvláštní způsob rozhodování ve společenství**

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho (1) měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 2) Obdobně může být konáno i v jiných důležitých záležitostech společenství při správě domu, vždy však jen o jediné záležitosti, mimo volby orgánů společenství.
- 3) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě (minimálně patnáct /15/ dní), ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.
- 4) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 6) 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.

## Čl. XIII

### **Výbor společenství**

- 1) Výbor 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, který za svou činnost odpovídá výbor společenství vlastníků shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru.
- 3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor má tři (3) členy. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy ho odvolává.
- 4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. V případě rovnosti hlasů má hlas předsedy právo rozhodovací. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

#### 5) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- g) sděluje jednotlivým vlastníkům jednotek podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- j) vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona a podle těchto stanov.

#### 6) Výbor jako statutární orgán společenství

- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
- d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem.

#### 7) 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, (slovy: padesát tisíc korun českých), dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých);
- b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 2 000 Kč (slovy: dva tisíce korun českých) v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech

#### 8) Prvními členy výboru jsou:

- a) **pan Ing. Vladimír Nešpor**, nar. 12. 2. 1953, trvalý pobyt a bydliště Brno, Molákova 2142/2, PSČ 628 00,
- b) **paní Iveta Lánská**, nar. 31. 8. 1968, trvalý pobyt a bydliště Brno, Molákova 2142/2, PSČ 628 00,
- c) **paní Ing. Andrea Metelková**, nar. 14. 6. 1969, trvalý pobyt a bydliště Brno, Molákova 2142/2, PSČ 628 00.

#### Čl. XIV

### Jednání dalších osob za společenství

- 1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- 2) Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odst. 1), musí být schváleno shromážděním.
- 3) Smlouva sjednaná podle odst. 1) musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- 4) Působnost podle odst. 1) a 2) nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

## ČÁST PÁTÁ PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

#### Čl. XV

### Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu budovy a pozemku, na němž je budova postavena, jakož i pozemků funkčně souvisejících, je společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o

zajišťování některých činností správy budovy a pozemků při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.

- 2) Správa budovy a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o budovu a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí budovy modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udrčováním nebo zlepšením zařízení v budově sloužících všem spoluvlastníkům budovy.
- 3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy budovy a pozemku.
- 4) Pravidla pro správu domu a pozemku jsou upravena též v Čl. III a IV těchto stanov.

#### Čl. XVI

### Užívání společných částí

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- 3) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení budovy ve společných částech a je povinen řídit se stanovenými požárními předpisy.
- 4) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto.
- 5) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách budovy a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem výboru společenství, tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, jeli ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací výborem společenství.
- 6) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, kde jsou domovní uzávěry vodovodu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
- 7) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství.

### ČÁST ŠESTÁ 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. XVII

### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

- 1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména
  - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XVIII stanov,
  - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XVIII stanov,
  - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XIX 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 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 na správu domu a pozemku jsou náklady na:
- provoz, opravy, údržbu, rekonstrukce, modernizace domu, revize zařízení v domě,
  - pojištění, včetně pojištění odpovědnosti členů výboru,
  - členství ve vybraném zájmovém sdružení,
  - výdaje spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,
  - příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů tj. odměnu členů volených orgánů společenství, bude-li shromážděním schválena,
  - daň z příjmů, popř. další daně, uloží-li to právní předpisy,
  - odměnu osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, byla-li taková osoba shromážděním určena,
  - zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
  - rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody,
  - pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
  - provoz kanceláře společenství, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, poplatky úřadům spojené s provozem domu, kolky, úhrady za odborné posudky soudních znalců, daňových poradců apod., nákup speciálních tiskopisů pro provoz domu, poplatky za nákup a odeslání složenek v případě zaslání přeplatku vyúčtování služeb či jiných plateb.
- 4) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20.12. (slovy: do dvacátého prosince) roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.
- 5) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
- 6) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

#### Čl. XVIII

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

- Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.
- Na každou jednotku stejně se rozvrhnou náklady na:
  - odměňování členů výboru vč. pojistného na veřejnoprávní pojištění,
  - vedení účetnictví,
  - vlastní správní činnost dle těchto stanov,
  - zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
  - 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,
  - pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
  - výdaje kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, vč. pořízení dlouhodobého majetku, telefony, poštovné, cestovní náhrady aj.
  - výdaje spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku vč. nákladů na notáře,
  - ostatní výdaje podobné povahy pro rozvržení.
- Ostatní náklady na správu domu a pozemku podle čl. XVII, odst. 3) se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
- 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. XIX

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

- 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, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění vertikálních částí vzduchotechniky 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) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
  - c) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 (tři) měsíce v jednom kalendářním roce.
- 6) V souladu s čl. VII odst. 1) písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamovanou doručovací adresu (má se za to že doručovací adresou je i email) a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 (třicet) kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 (třiceti) dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 3 (tři) měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 7) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku jak je výše uvedeno vždy k 15. (patnáctému) dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.

## ČÁST SEDMÁ ZRUŠENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

### Čl. XX

#### Zrušení společenství vlastníků

- 1) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- 2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně, nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než 5.
- 3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

### Čl. XXI

#### Závěrečná ustanovení

- 1) Pro záležitosti, které nejsou v občanském zákoníku upraveny v ustanoveních o společenství vlastníků jednotek, se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku pro spolek, s výjimkou ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi.
- 2) V době přijetí stanov upravuje otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty zákon č. 67/2013 Sb.
- 3) V době přijetí stanov nařízení vlády č. 366/2013 Sb., jako prováděcí právní předpis k občanskému zákoníku, upravuje: způsob výpočtu podlahové plochy bytu, stanoví, které části domu jsou společné a stanoví podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu.
- 4) Pokud by byly tyto stanovy v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, platí ustanovení těchto předpisů.