

## Notářský zápis

--- sepsaný dne 18.5.2016 (osmnáctého května roku dva tisíce šestnáct) jménem JUDr. Milana Šmidrkala, notáře v Brně, jeho zástupcem ustanoveným podle § 24 odst. 1 zákona číslo 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), Mgr. Janem Šmidrkalem, notářským kandidátem, v Brně, ulici Křenová 40, v kanceláři JUDr. Milana Šmidrkala, notáře v Brně, obsahující osvědčení dle § 80a n.ř., tj. osvědčení o: -----

**Rozhodnutí shromáždění – nejvyššího orgánu Společenství vlastníků jednotek Horácké náměstí 2,3 se sídlem Brno, Horácké náměstí 1464/2, PSČ 621 00, IČ: 292 48 264 -----**

**ZA PRVÉ.** Na žádost pana Ing. Pavla Růžičky, nar. 1.2.1968, bydliště Brno, Řečkovice, Horácké náměstí 1465/3, PSČ 621 00 dle jeho prohlášení ve spojení s výpisem z rejstříku společenství vlastníků jednotek předsedy výboru Společenství vlastníků jednotek Horácké náměstí 2,3 se sídlem Brno, Horácké náměstí 1464/2, PSČ 621 00, IČ: 292 48 264, pověřeného zajištěním účasti notáře na jednání shromáždění Společenství vlastníků jednotek Horácké náměstí 2,3 se sídlem Brno, Horácké náměstí 1464/2, PSČ 621 00, IČ: 292 48 264, jsem se zúčastnil jednání shromáždění – nejvyššího orgánu Společenství vlastníků jednotek Horácké náměstí 2,3 se sídlem Brno, Horácké náměstí 1464/2, PSČ 621 00, IČ: 292 48 264, které se konalo dne 18.5.2016 (osmnáctého května roku dva tisíce šestnáct) v 18.<sup>00</sup> hod. na místě samém v jídelně základní školy Horácké nám. 13, na adrese Brno, Horácké nám. 1493/13. -----

**ZA DRUHÉ.** Na základě mně předložených listin v rámci přípravy na jednání tohoto shromáždění a na základě mé přítomnosti při jednání shromáždění – nejvyššího orgánu Společenství vlastníků jednotek Horácké náměstí 2,3 se sídlem Brno, Horácké náměstí 1464/2, PSČ 621 00, IČ: 292 48 264 osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání orgánů společenství vlastníků jednotek související s přijetím předmětného rozhodnutí: -----

- existence společenství vlastníků jednotek byla ověřena z výpisu z vložky č. 8266 oddílu S rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Brně ze dne 18.5.2016 o němž předseda výboru Společenství vlastníků jednotek Horácké náměstí 2,3 pan Ing. Pavel Růžička, nar. 1.2.1968, bydliště Brno, Řečkovice, Horácké náměstí 1465/3, PSČ 621 00 prohlásil, že obsahuje aktuální stav údajů o společenství vlastníků jednotek zapisovaných do rejstříku společenství vlastníků jednotek, -----
- působnost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna z § 1208 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a z článku VII. odstavce 3 stanov společenství ve znění ze dne 4.10.2010, o němž předseda výboru Společenství vlastníků jednotek Horácké náměstí 2,3 pan Ing. Pavel Růžička, nar. 1.2.1968, bydliště Brno, Řečkovice, Horácké náměstí 1465/3, PSČ 621 00 prohlásil, že se jedná o aktuální znění -----

- způsobilost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí je dána prohlášením předsedy výboru Společenství vlastníků jednotek Horácké náměstí 2,3 pana Ing. Pavla Růžičky, nar. 1.2.1968, bydliště Brno, Řečkovice, Horácké náměstí 1465/3, PSČ 621 00 o tom, že vlastníci jednotek obdrželi písemné pozvánky v řádné lhůtě s tím, že pozvánka byla též vyvěšena na domovní vývěsce společenství, dále je způsobilost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí patrna z výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 3403, pro katastrální území Řečkovice, obec Brno, z rejstříku společenství vlastníků jednotek, ze znění stanov a z prezenční listiny, na které jsou uvedeni vlastníci jednotek shodně s údaji uvedenými na listu vlastnictví č. 3403, pro katastrální území Řečkovice, obec Brno, o které prohlásil pan Ing. Pavel Růžička, že obsahuje aktuální stav přítomných vlastníků jednotek, a ze které před hlasováním o změně stanov společenství vlastníků vyplývá, že jsou přítomni osobně nebo v zastoupení vlastníci jednotek, jejichž podíl na společných částech budovy č.p. 1464, 1465, byt. dům, postavené na pozemcích parcela č. 3125/111, 3125/112, 3125/281, 3125/282, 3125/283, 3125/284, 3125/285 v katastrálním území Řečkovice, obci Brno, činí 642663/774550 a kteří disponují 642663 (slovy: šest set čtyřiceti dva tisíce šest set šedesáti třemi) hlasy -----
- způsobilost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením předsedajícího shromáždění společenství vlastníků jednotek, předsedy výboru Společenství vlastníků jednotek Horácké náměstí 2,3 pana Ing. Pavla Růžičky, nar. 1.2.1968, bydliště Brno, Řečkovice, Horácké náměstí 1465/3, PSČ 621 00, jehož osobní totožnost byla zjištěna z předloženého platného úředního průkazu, který jednání shromáždění řídil a který prohlásil: „shromáždění je usnášeníschopné a způsobilé přijímat rozhodnutí, neboť jsou přítomni osobně nebo v zastoupení vlastníci jednotek disponující dostatečným počtem hlasů potřebných pro projednání a případné schválení navržených usnesení dle programu schůze shromáždění, toje 81,52 % hlasů ze 100% hlasů možných“ s tím, že proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest či námitka a dále s tím, že před hlasováním o stanovách společenství se dostavil další člen společenství vlastníků jednotek. -----

Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formality a právní jednání, k nimž bylo společenství vlastníků jednotek či jeho orgány povinny před přijetím následujícího rozhodnutí společenství společenství vlastníků jednotek učinit, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem a stanovami společenství vlastníků jednotek. -----

**ZA TŘETÍ.** Na základě své přítomnosti při jednání osvědčuji, že shromáždění společenství vlastníků jednotek po projednání bodu programu – Schválení nových stanov - rozhodlo svým usnesením takto: -----

I. -----

„Shromáždění mění tímto stanovy společenství vlastníků jednotek, které nově zní takto: -----

----- **STANOVY** -----

----- „Společenství vlastníků jednotek Horácké náměstí 2,3“ -----

----- **ČÁST PRVNÍ** -----

----- **VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ** -----

----- Čl. I -----

----- **Základní ustanovení** -----

- (1) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – 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. 1464/2 a 1465/3 v části obce Brno - Řečkovice, který se nachází na pozemcích parc. č. 3125/111, 3125/112, 3125/281, 3125/282, 3125/283, 3125/284 a 3125/285, v katastrálním území Řečkovice, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví číslo 3403 pro obec Brno a katastrální území Řečkovice, a za účelem správy shora uvedených pozemků. -----
- (3) Společenství vlastníků vzniklo podle ustanovení § 9 odst. 4 zák. 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) dne 1. června 2010. -----
- (4) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zák. 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. -----
- (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 -----

----- **Společné části nemovité věci** -----

- (1) Společnými částmi nemovité věci je vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, dvory nebo na němž jsou umístěny drobné stavby a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.

(2) Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle ust. § 1160 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen taky „občanský zákoník“), jsou zejména: -----

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu, ----
- b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních, -----
- c) komíny či průduchy jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem či průduchem, mimo dodatečně instalovaných komínových či průduchových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné či jiné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová či jiná cesta tepelného či jiného spotřebiče, -----
- d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna, výkladce a výkladní skříně, včetně okenic), -----
- e) balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžii a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky, -----
- f) domovní kotelny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby, -----
- g) výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, -----
- h) mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu, -----
- i) dále prostory, v nichž jsou umístěny popelnice, pokud nejsou zahrnuty v jednotce. -----

(3) Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách. -----

(4) Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu. -----

(5) Společnými částmi domu jsou dále: -----

- a) přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod, -----
- b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem, -----
- c) rozvody plynu až k uzávěru pro byt, -----

- d) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií, -----
- e) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části, -----
- f) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí, -----
- g) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací, -----
- h) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu, ---
- i) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno. -----

(6) Pokud právním předpisem dojde k úpravě společných částí nemovité věci odchylně od těchto stanov, má takováto právní úprava přednost před zněním upraveným v těchto stanovách. -----

### ----- Čl. III -----

#### ----- Název a sídlo -----

- (1) Název zní: **Společenství vlastníků jednotek Horácké náměstí 2,3** -----
- (2) Sídlem je: **Horácké náměstí 1464/2, 621 00 Brno** -----
- (3) Společenství vlastníků jednotek bylo přiděleno identifikační číslo: **292 48 264** -----

### ----- ČÁST DRUHÁ -----

#### ----- PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ -----

### ----- Čl. IV -----

#### ----- Obecné vymezení správy domu a pozemku -----

- (1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění. -----
- (2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. -----
- (3) Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i se třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. -----

(4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství při uplatňování těchto práv. -----

(5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství. -----

(6) Statutární orgán společenství (výbor anebo předseda společenství, není-li zvolen výbor) je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí, zcizení nebo zatížení movitých věcí za podmínek upravených v obecně závazných právních předpisech anebo v těchto stanovách. -----

#### ----- Čl. V -----

##### ----- 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, -----
- 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 předložení stavební dokumentace pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. -----

#### ----- Čl. VI -----

##### ----- 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 majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky, -----
- d) vedení seznamu členů společenství vlastníků, -----
- e) 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, -----

- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek, -----
- g) 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, -----
- h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství. ----

## ----- Čl. VII -----

### ----- Oprávnění sjednávat smlouvy -----

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

- a) zajištění některých činností spojených se správou domu a pozemku třetí osobou (správce) za podmínek stanovených zákonem anebo shromážděním vlastníků, -----
- 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) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou ve vlastnictví společenství vlastníků, a -----
- f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení. -----

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

## ----- Čl. VIII -----

### ----- 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 musí zejména obsahovat tyto minimální podstatné náležitosti: -----

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, -----
- b) cenu za služby poskytované správcem, -----
- c) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence, -----
- d) povinnost správce předkládat jim 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. XII 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. IX -----

##### ----- Obecná ustanovení o členství -----

- (1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky. -----
- (2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
- (3) 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. -----
- (4) 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.
- (5) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství. -----

#### ----- Čl. X -----

##### ----- Vznik členství -----

- (1) 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. -----
- (2) Společnými členy společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. -----

(3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství vlastníků s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. -----

## ----- Čl. XI -----

### ----- Seznam členů společenství vlastníků -----

(1) Společenství vlastníků (výbor anebo předseda společenství vlastníků, není-li zvolen výbor) 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) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno příjmení a adresa této osoby. -----

(3) Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, již se ruší předchozí plná moc. -----

(4) 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. Spolu s tím je člen společenství vlastníků povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. -----

(5) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství vlastníků jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkovi jednotky rovněž písemně nejpozději do 10 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí. ----

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

(7) 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. XII -----

### ----- 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 těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy, -----
- b) účastnit se jednání shromáždění (a dostat na něm vysvětlení k jeho záležitostem) a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání; -----
- 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 účtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do tří měsíců od doručení vyúčtování, -----
- 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) žádat statutární orgán společenství vlastníků o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství vlastníků nebo nájemce jednotky v domě, -----
- i) 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. XII odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění. -----

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

- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství vlastníků přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, -----
- b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci, -----
- j) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do tří měsíců od doručení vyúčtování, -----
- c) podílet se na úhradě ztráty společenství vlastníků, -----
- d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství vlastníků, uhradit společenství vlastníků poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným obecně závazným právním předpisem, -----

- e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství vlastníků schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení, -----
- f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství vlastníků schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, ----
- g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, a to tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a umožnit užívat společné části jiným členům společenství vlastníků, -----
- h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu, --
- i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo bytu, -----
- j) umožnit na základě předchozí výzvy společenství vlastníků umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně. Společenství vlastníků je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě, -----
- k) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo do společné části, kterou výlučně užívá, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, kterou výlučně užívá, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků, -----
- l) oznámit společenství vlastníků předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství vlastníků i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně, -----
- m) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství vlastníků, -----
- n) předat společenství vlastníků k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu), -----
- o) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny, -----
- p) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství vlastníků telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu, -----

- q) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství vlastníků takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství vlastníků, -----
- r) oznamovat včas veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, a to nejpozději do třiceti dnů od jejich vzniku, -----
- s) oznámit všem spoluvlastníkům v příslušném vchodě délku trvání rekonstrukce svého bytu. -----

(4) Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt (v souladu s právními předpisy), jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Člen společenství vlastníků nesmí bez písemného souhlasu společenství vlastníků, je-li právními předpisy anebo těmito stanovami vyžadováno, zasahovat do společných částí domu, zejména nesmí zasahovat do nosných konstrukcí stavby, pláště stavby anebo měnit vzhled stavby. Ostatní podrobnosti týkající užívání anebo zásahu do společných částí domu upravují tyto stanovы a obecně závazné právní předpisy (např. zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů). -----

(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, je povinen umožnit vstup do bytu za účelem 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. XII 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 (výboru anebo předsedovi společenství, nebyl-li výbor zvolen) 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) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství vlastníků podle odstavce 3 je povinen učinit statutární orgán členovi společenství vlastníků nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu. -----
- (13) Svá práva uplatňuje člen společenství vlastníků vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. -----
- (14) Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. -----
- (15) Vlastník jednotky jako člen společenství vlastníků má také další povinnosti uvedené v obecně závazných právních předpisech (např. občanský zákoník) a v těchto stanovách. -----
- (16) Statutární orgán společenství vlastníků zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství vlastníků byl seznámen se stanovami společenství vlastníků, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky - člena společenství vlastníků s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek. -----
- (17) Určí-li shromáždění, že se stanovy předávají každému vlastníkovi jednotky jako členovi společenství vlastníků, považuje se předání stanov za seznámení vlastníka jednotky - člena společenství vlastníků se stanovami a se všemi pravidly uvedenými ve stanovách. -----
- (18) Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost 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. -----

### ----- Čl. XIII -----

#### ----- 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. XIV -----

----- 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 запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství vlastníků do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství vlastníků neprodleně oznámit výboru společenství vlastníků. -----

----- ČÁST ČTVRTÁ -----

----- ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ -----

----- Čl. XV -----

----- Společná ustanovení -----

- (1) Orgány společenství vlastníků jsou: -----
- a) „shromáždění“, -----
  - b) výbor společenství vlastníků (dále jen „výbor“), -----
  - c) „kontrolní komise“ anebo „revizor“, rozhodne-li o tom shromáždění. -----
- (2) Členem voleného orgánu společenství vlastníků nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. 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 vlastníků nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství vlastníků. Členství v jednom voleném orgánu společenství vlastníků je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství vlastníků. --
- (4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství vlastníků může být volen opětovně.
- (5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, 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. -----
- (6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval. -----
- (7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství vlastníků porušením povinností při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za dluh společenství vlastníků v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci. -----
- (8) Na usnesení orgánu společenství vlastníků, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato. -----

(9) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období. -----

(10) Členství ve voleném orgánu společenství vlastníků může v průběhu funkčního období skončit také odstoupením z funkce anebo odvoláním z funkce podle těchto stanov. Člen voleného orgánu, který chce ze své funkce odstoupit, doručí své písemné prohlášení o vzdání se funkce společenství vlastníků a orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení o odstoupení, nebylo-li dohodnuto jinak. -----

(11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Vedle členů volených orgánů může shromáždění zvolit u každého orgánu i libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období. -----

(12) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat minimálně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru, nebyl-li zvolen výbor, pak u předsedy společenství. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu. -----

(13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. -----

(14) Ten 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. -----

(15) 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. -----

(16) Hlasování ve voleném orgánu společenství vlastníků je veřejné. -----

(17) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny. Schválenou výši odměny může shromáždění svým usnesením odejmout anebo snížit z důvodů, že člen svoji funkci nevykonával, např. tím, že se neúčastnil jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale. -----

----- Čl. XVI -----

----- 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) Shromáždění volí a odvolává členy výboru anebo předsedu společenství, volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li se pro jejich zřízení. -----

(3) 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, mohou svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal. -----

(4) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vhodí všem členům společenství vlastníků do listovních schránek příslušejících k jejich jednotkám, a současně se vyvěsí (oznámí) v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků. Bude-li společenstvím zřízena internetová stránka anebo jiná elektronická vývěska, pozvánka se též zveřejní i elektronicky. Pozvánka, jsou-li pro to zvláštní důvody, může být zaslána též poštou na adresu člena společenství vlastníků uvedenou v katastru nemovitostí (anebo v seznamu členů vedeného společenstvím), anebo na jinou adresu, kterou člen společenství vlastníků sdělí výboru nebo předsedovi společenství. Pozvánka může být člena společenství vlastníků též zaslána elektronickou poštou na elektronickou adresu (dále taky jen „e-mail“), byla-li takováto adresa sdělena společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně 15 (slovy: patnácti) dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé datum, čas a místo konání a program jednání shromáždění. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Dále se v pozvánce uvede, kde a kdy se mohou členové společenství vlastníků seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud tyto podklady nejsou připojeny k pozvánce. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. Má-li dojít ke změně stanov společenství vlastníků nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství vlastníků, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení. -----

(5) 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. 3 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět. -----

(6) Člen společenství vlastníků je oprávněn se shromáždění zúčastnit anebo 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. =

- (7) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o: -----
- a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle občanského zákoníku, -----
  - b) schválení anebo změna stanov, -----
  - c) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -----
  - d) volba a odvolávání členů výboru (předsedy společenství) a kontrolní komise a rozhodování o výši jejich odměn, -----
  - e) 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, rozhodování o ztrátě, -----
  - f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----
  - g) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu, -----
  - h) rozhodování: -----
    - i. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
    - ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu, -----
    - iii. o změně podlahové plochy bytu, -----
    - iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----
    - v. o změně podílu na společných částech, -----
    - vi. o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části domu, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. XVIII stanov (v případě varianty s předsedou společenství vlastníků čl. XIX stanov), -----
    - vii. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky -----
    - viii. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XVIII odst. 12 stanov (v případě s předsedou společenství vlastníků platí ustanovení čl. XIX odst. 10 stanov), -----
  - i) 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 v čl. XVIII odst. 12 stanov, (v případě varianty s předsedou společenství vlastníků čl. XIX odst. 10 stanov), -----
    - 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, -----
  - j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
  - k) rozhodování o pravidlech pro užívání společných částí domu, schvalování domovní řádu, -----
  - l) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----

- (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 zákon anebo tyto stanovy vyžaduje vyšší počet hlasů. -----
- (9) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XVI odst. 3 věty druhé stanov zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a určí zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může většinou hlasů (nadpoloviční většinou hlasů) přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----
- (10) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech přítomných členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat. -----
- (11) Před přijetím každého usnesení ověří předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. -----
- (12) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán anebo ten, kdo shromáždění svolal. Statutární orgán anebo svolavatel 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. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. -----
- (13) 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. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy výboru anebo předsedy společenství, není-li výbor zvolen. Každý člen společenství může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku XII. odst. 2 stanov, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, mohou mu být zápisy ze zasedání shromáždění zasílány elektronicky na jeho e-mailovou adresu, a to bezprostředně po vyhotovení zápisu. -----
- (14) Nebylo-li (není-li) svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán anebo ten kdo byl oprávněn zasedání svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání -----
- (15) 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. -----
- (16) 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. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek ust. § 258 občanského zákoníku. -----

-----  
**Čl. XVII**  
 -----

-----  
**Rozhodování mimo zasedání shromáždění**  
 -----

(1) Rozhodne-li o tom shromáždění nebo statutární orgán společenství (výbor anebo předseda společenství, nebyl-li výbor zvolen) může být o důležitých záležitostech, které spadají do výlučné působnosti shromáždění, rozhodováno mimo shromáždění, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov. -----

(2) V případech, kdy shromáždění nebylo usnášeníschopné, osoba, která byla oprávněna shromáždění svolat (statutární orgán anebo svolavatel) může navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy se shromáždění uskutečnilo, aby vlastníci jednotek o určité záležitosti, které náleží do působnosti shromáždění, rozhodli mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov. Neuplatní-li osoba odpovědná za svolání shromáždění tohoto práva do jednoho měsíce ode dne, na které bylo shromáždění svoláno, toto právo zaniká. -----

(3) Statutární orgán anebo osoba odpovědná za svolání shromáždění zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj o tom, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky, člena společenství, činí třicet dnů od doručení návrhu členu společenství. -

(4) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. -----

(5) Nedoručí-li člen společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) dnů od doručení návrhu členu společenství, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství. -----

(6) Statutární orgán společenství 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. -----

(7) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. 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. -----

(8) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí většiny hlasů všech členů společenství vlastníků. -----

-----  
**Čl. XVIII**  
 -----

-----  
**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. Každý člen výboru zastupuje společenství vlastníků navenek samostatně ve všech záležitostech. Za společenství vlastníků se člen výborů 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, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Práva a povinnosti člena výboru či způsobilost být členem výboru se dále řídí čl. XV stanov.

(5) 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. XVI odst. 12 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. XII odst. 2 stanov. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání výboru zasílány elektronicky na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.

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

(7) 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.

(8) 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 uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, údržby, modernizací, rekonstrukcí a technického zhodnocení domu (budovy),
- c) rozhoduje o pojištění domu (budovy) a pojištění odpovědnosti za škody,
- d) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
- e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- f) 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,
- g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- h) zajišťuje řádné vedení a archivaci písemností společenství vlastníků,

- i) 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, -----
  - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, -----
  - k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků, -----
  - l) vede seznam členů společenství. -----
  - m) zajišťuje změnu osoby správce, pokud toto bylo odsouhlaseno shromáždění. -----
- (9) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména: -----
- a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony 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 ust. § 1166 občanského zákoníku, zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem. -----
- (10) V působnosti výboru je dále rozhodování obdobně dle čl. XIX odst. 10 stanov. -----
- (11) 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. -----
  - f) neplněním svých povinností -----
- (12) Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. -----
- (13) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou navrhnout (kooptovat) náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění. -----
- (14) 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 jmenování 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 ust. § 488 občanského zákoníku určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován některý ze členů společenství vlastníků. -----

-----  
**Čl. XIX**  
 -----

-----  
**Předseda společenství vlastníků**  
 -----

(1) V případě, že shromáždění rozhodne o změně stanov, může shromáždění namísto výboru zvolit předsedu společenství. Předseda společenství vlastníků je statutárním orgánem společenství vlastníků. Statutární orgán má jednoho člena. 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 svěřeny ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Předseda společenství vlastníků zastupuje společenství vlastníků navenek samostatně ve všech záležitostech. Za společenství vlastníků se předseda společenství vlastníků podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci. -----

(3) Funkční období předsedy společenství vlastníků činí pět let a počíná zvolením do funkce. Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážděním, může být do své funkce volen opětovně. -----

(4) Práva a povinnosti předsedy společenství či jeho způsobilost se dále řídí čl. XV stanov. ---

(5) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát předsedou společenství vlastníků, 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 předsedou společenství vlastníků, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby předsedu společenství vlastníků 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 předsedy společenství vlastníků, 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. Předseda společenství vlastníků vykonává funkci osobně. -----

(7) Odpovědnost předsedy společenství vlastníků za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li předseda společenství vlastníků škodu, kterou společenství vlastníků 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. -----

(8) Předseda společenství vlastníků 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 uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, údržby, modernizací, rekonstrukcí a technického zhodnocení domu (budovy), -----
- c) rozhoduje o pojištění domu, -----
- d) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb, -----
- e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, -----

- f) 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, -----
  - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----
  - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků, -----
  - i) 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, -----
  - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, -----
  - k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků. -----
- (9) Předseda společenství vlastníků jako statutární orgán společenství 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 ust. § 1166 občanského zákoníku, zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem. -----
- (10) V působnosti předsedy společenství vlastníků je dále rozhodování: -----
- a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10 000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých), dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10 000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých); -----
  - b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1 000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy anebo z nařízení orgánu státní správy. -----
- (11) Funkce předsedy společenství vlastníků končí: -----
- a) uplynutím funkčního období, -----
  - b) odvoláním z funkce, -----
  - c) odstoupením z funkce, -----
  - d) ztrátou způsobilosti být předsedou společenství vlastníků, -----

- e) případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami. -----
- (12) Předseda společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení z funkce. -----
- (13) Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy předsedy společenství vlastníků v rozporu se zájmy společenství vlastníků. Tyto stanovy ve smyslu ust. § 488 občanského zákoníku určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků. -----

## ----- Čl. XX -----

### ----- Kontrolní komise, revizor -----

- (1) Dalším voleným orgánem společenství je kontrolní komise. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. -----
- (2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná (vždy s lichým počtem členů) a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. -----
- (3) Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do všech účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od statutárního orgánu společenství (výboru nebo předsedy společenství) potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Statutární orgán (výbor anebo předseda společenství) je povinen kontrolní komisi poskytovat potřebnou součinnost. Kontrolní komise za svou činnost odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství. -----
- (4) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména: -----
- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s občanským zákoníkem a s těmito stanovami, -----
  - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění, -----
  - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, -----
  - d) může podat výboru nebo předsedovi společenství zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění, -----
  - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru, -----
  - f) projednává stížnosti členů společenství. -----
- (5) Společenství vlastníků (resp. shromáždění) může rozhodnout, že namísto kontrolní komise zvolí funkci revizora. Revizor má pak působnost kontrolní komise. Na činnost revizore se ustanovení odstavců 1 až 3 tohoto článku použijí přiměřeně. -----
- (6) Práva a povinnosti člena komise (nebo revizora) či způsobilost být členem komise či revizorem se dále řídí čl. XV stanov. -----

## ----- Čl. XXI -----

### ----- Jednání dalších osob za společenství -----

- (1) Statutární orgán společenství (výbor anebo předseda společenství, není-li výbor zvolen) může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (anebo zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. -----

(2) Smlouvy a dohody sjednané podle odstavce 1 tohoto článku musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství, rozsah a popis vykonávané práce a sjednanou odměnu za výkon práce. -----

(3) O smlouvách a dohodách uzavřených podle odst. 1 tohoto článku informuje výbor shromáždění, které je buď potvrdí na další období, nebo zruší. -----

## ----- ČÁST PÁTÁ -----

### ----- URČENÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU -----

(1) Statutární orgány společenství jsou již zvoleny, jedná se o změnu stanov stávajícího společenství vlastníků. -----

## ----- ČÁST ŠESTÁ -----

### ----- PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU -----

#### ----- A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ -----

### ----- ČL. XXII -----

(1) Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. IV až VIII těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků, popřípadě jsou upravena v obecně závazných právních předpisech. -----

### ----- ČL. XXIII -----

#### ----- Pravidla pro užívání společných částí -----

(1) Společnými částmi domu jsou ty části nemovité věci, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně, anebo jsou vymezeny v prohlášení vlastníka. Mezi ně náleží společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění může schválit tzv. „domovní řád“, kterým upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu. -----

(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) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. V opačném případě může nápravu zajistit společenství na náklady vlastníka, který tuto povinnost porušil. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů. -----

(4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostor domu. -----

(5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu. -----

(6) Člen společenství je povinen zdržet se užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. -----

(7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li 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 statutárním orgánem. -----

(8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení poštovní schránky, zvonku k bytu a vstupních dveří do bytu jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání bytu. -----

(9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách, které užívá člen společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby k nim byl umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství. -----

(10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, tj. od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném statutárním orgánem. -----

(11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství (výboru anebo předsedovi společenství spoluvlastníků) i ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod., v sobotu od 08:00 – 14:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. Bližší upřesnění je stanoveno domovním řádem. -----

(12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor. -----

(13) Statutární orgán zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství. -----

(14) Pro případy, že ustanovení těchto stanov neupravuje všechna pravidla pro užívání společných částí domů, avšak jsou blíže upravena v domovním řádu vydaného společenstvím, je člen společenství a osoby v jeho domácnosti, a stejně tak i ty osoby, které se v domě zdržují anebo jej navštíví, povinni dodržovat příslušná ustanovení domovního řádu. -----

## ----- 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. XXIV -----

### ----- Obecná část pravidel -----

- (1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména: -----
- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XXV stanov, -----
  - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XXV stanov, -----
  - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XXVI stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle ust. § 13 odst. 1 zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů (obecně závazný právní předpis), -----
  - 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, -----
  - 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) Náklady na vlastní správní činnosti se zejména rozumí: -----
- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek, -
  - b) 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, -----

- c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy, -----
- d) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, -----
- e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku. -----

## Čl. XXV -----

### ----- Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků -----

(1) Rozpočet společenství je vytvářen na období běžného kalendářního roku a je tvořen ze souhrnu plánovaných nákladů a zdrojů na jejich pokrytí. -----

(2) Návrh rozpočtu připravuje výbor (anebo předseda společenství, není-li výbor zvolen) a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 12. měsíce kalendářního roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje. -----

(3) 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. -----

(4) Rozpočet je tvořen zejména z finančních prostředků získaných z Příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a záloh na úhradu Služeb. Rozpočet zpravidla zahrnuje dvě části: -----

- a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji: -----
  - i. zůstatek k 1. lednu, -----
  - ii. tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, -----
  - iii. čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, -----
  - iv. zůstatek k 31.12. -----
- b) náklady nehrzené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména: -----
  - i. údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí, -----
  - ii. pojištění domu a pozemku, -----
  - iii. odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění, -----
  - iv. odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství, -----
  - v. chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb, ---
  - vi. rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií, -----
  - vii. bankovní poplatky, -----
  - viii. členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek a výnosy, zejména: -----
    - příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a) tohoto odstavce, -----
    - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy. -----

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

(6) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění. -----

#### ----- Čl. XXVI -----

#### ----- 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 odpovídající jejich podílu na společných částech, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků. Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu za služby, platí členové společenství ve výši a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce. -----

(2) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to: -----

a) stejnou částkou za jednotku – na náklady vlastní správní činnosti společenství (dle ust. § 1180 odst. 2 občanského zákoníku), -----

b) ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech – na ostatní náklady, -----

nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku. -----

(3) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou náklady na vlastní správní činnost: -----

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. -----

(4) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypovídá a převádí se do následujícího roku. Vlastníci jednotek mohou rozhodnout za souhlasu většiny vlastníků jednotek, že s nevyčerpaným zůstatkem bude naloženo jiným způsobem. -----

(5) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do čtyř měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do tří měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do čtyř měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku. -----

(6) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku. ----

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

## ----- Čl. XXVII -----

### ----- 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) Společenství vlastníků poskytuje zejména tyto služby: dodávku 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. Společenství vlastníků může rozhodnout i o poskytování dalších služeb, a to formou rozhodnutí shromáždění vlastníků. -----

(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) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 15 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. -----

(5) 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 na vlastníky jednotek 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) 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. XII. odst. 9 stanov rozhodných pro rozúčtování, -----
  - d) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu, -----
  - e) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu, -----
- (6) V souladu s čl. XII odst. 1 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 čtyř měsíců od doručení vyúčtování. -----
- (7) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 (slovy: třiceti) 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 (slovy: třiceti) dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství. -----
- (8) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatek z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení. -----
- (9) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství. -----
- (10) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor (anebo předseda společenství) ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky, a to ve lhůtě nejpozději do šesti měsíců po skončení předcházejícího zúčtovacího období. -----

## ----- Čl. XXVIII -----

### ----- Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem -----

- (1) Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství vlastníků. -----
- (2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství vlastníků, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách. -----
- (3) Společenství vlastníků je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství vlastníků a plnění závazků třetích osob vůči společenství vlastníků k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků. -----
- (4) Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství vlastníků. -----



Jako notářský zástupce přítomný při přijetí rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek shora blíže popsaneho osvědčuji, že toto rozhodnutí bylo přijato přítomnými členy společenství vlastníků jednotek disponující 582655 (slovy: pět stý osmdesát dva tisíce šesti stý padesát pět) hlasy, kteří hlasovali "pro" s tím, že člen společenství disponující 48295 (slovy: čtyřicet osm tisíc dvě stě devadesát pět) hlasy hlasoval "proti" a dále s tím, že členové společenství disponující 11713 (slovy: jedenáct tisíc sedm stý třináct) hlasy se hlasování zdrželi a jeho obsah i způsob přijetí je v souladu se zákonem i stanovami společenství vlastníků jednotek, neboť rozhodnutí bylo schváleno a usnesení bylo přijato ve veřejném hlasování zvednutím ruky přítomných členů společenství vlastníků jednotek, což notářský zástupce zjistil pozorováním a z prohlášení předsedajícího shromáždění s tím, že proti proběhlému hlasování a prohlášení předsedajícího o výsledku hlasování nebyly vzneseny žádné námitky a dále s tím, že rozhodný počet hlasů pro schválení usnesení je dle zákona a stanov společenství vlastníků jednotek souhlas tříčtvrtinové (3/4) většiny hlasů přítomných členů společenství, tedy 481998 (slovy: čtyři sta osmdesát jedna tisíc devět set devadesát osm) hlasů. -----

--- O tom byl tento notářský zápis sepsán, po přečtení schválen předsedajícím shromáždění společenství vlastníků jednotek a spolu se mnou – notářským zástupcem, vlastnoručně podepsán. -----



*Mgr. Jan Šmidrkal*  
notářský kandidát  
zástupce

JUDr. Milana Šmidrkala, notáře v Brně

Potvrzují, že tento stejnopis souhlasí doslovně s originálem uloženým ve sbírce listin  
JUDr. Milana Šmidrkala, notáře v Brně. -----  
V Brně, Křenová č. 40, dne 18.7.2016 (osmnáctého července roku dva tisíce šestnáct). --



*Mgr. Jan Imrich*  
notářský kandidát  
zástupce

JUDr. Milana Šmidrkala, notáře v Brně