

## Notářský zápis

--- sepsaný dne 2.6.2015 (druhého června roku dva tisíce patnáct) v Brně, ulici Křenová 40, v kanceláři JUDr. Milana Šmidrkala, notáře v Brně, mnou - JUDr. Milanem Šmidrkalem, notářem se sídlem v Brně, obsahující osvědčení dle § 80a n.ř., tj. osvědčení o: -----

**Rozhodnutí shromáždění – nejvyššího orgánu Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova 2902, se sídlem Brno - Líšeň, Sedláčkova 2902, IČ: 29214424. -----**

**ZA PRVÉ.** Na žádost pana Ing. Ladislava Valáška, dle jeho prohlášení ve spojení s výpisem z obchodního rejstříku, předsedy výboru Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova 2902, se sídlem Brno - Líšeň, Sedláčkova 2902, IČ: 29214424 jsem se zúčastnil jednání shromáždění – nejvyššího orgánu Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova 2902, se sídlem Brno - Líšeň, Sedláčkova 2902, IČ: 29214424, které se konalo dne 2.6.2015 (druhého června roku dva tisíce patnáct) v 17.<sup>00</sup> hod. na místě samém v sále na adrese Brno, Jamborova 3323/65 samém a jehož se mimo jiné účastnil: -----

1. pan Ing. Ladislav Valášek, nar. 8.3.1973, bydliště Brno – Líšeň, Sedláčkova 2902/18, -----  
- dle svého prohlášení, ve spojení s výpisem z obchodního rejstříku, předseda výboru Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova 2902, se sídlem Brno - Líšeň, Sedláčkova 2902, IČ: 29214424, -----  
jehož osobní totožnost jsem zjistil z předloženého platného úředního průkazu. -----

**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 Sedláčkova 2902, se sídlem Brno - Líšeň, Sedláčkova 2902, IČ: 29214424 osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání orgánů společenství vlastníků související s přijetím předmětného rozhodnutí: -----

- existence společnosti byla ověřena z výpisu z vložky č. 7836 oddílu S obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně ze dne 2.6.2015 o němž pan Ing. Ladislav Valášek prohlásil, že obsahuje aktuální stav údajů o společenství vlastníků zapisovaných do obchodního rejstříku, -----
- působnost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna z § 1208 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a z článku VI. bod 2 písmeno b) stanov společenství ve znění ze dne 11.2.2010, o němž pan Ing. Ladislav Valášek prohlásil, že se jedná o aktuální znění, -----
- způsobilost shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí je dána prohlášením pana Ing. Ladislava Valáška o tom, že vlastníci jednotek obdrželi písemné nebo elektronické pozvánky a stejná pozvánka byla vyvěšena domovní vývěsce po dobu delší více než 15 (patnáct) dní, dále je způsobilost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí patrná -----

z výpisu z katastru nemovitostí - z listu vlastnictví č. 9373, k.ú Líšeň, z výpisu z obchodního rejstříku, ze znění stanov a z prezenční listiny, na které jsou uvedeni vlastníci jednotek shodně s údaji uvedenými na listu vlastnictví č. 9373, k.ú. Líšeň, o které prohlásil pan Ing. Ladislav Valášek, že obsahuje aktuální stav přítomných vlastníků jednotek, -----  
- způsobilost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením předsedy výboru společenství vlastníků jednotek, který shromáždění předsedal – pana Ing. Ladislava Valáška, nar. 8.3.1973, bydliště Brno, Líšeň, Sedláčkova 2902/18, PSČ 628 00, jehož osobní totožnost byla zjištěna z předloženého platného úředního průkazu, který jednání shromáždění řídil a předsedal mu a který prohlásil: „shromáždění je usnášenischopné a způsobilé přijímat rozhodnutí, neboť je přítomno osobně nebo zastoupeno zmocněncem 234 vlastníků jednotek, jejichž podíl na společných částech činí 1610677/2548407“ s tím, že proti tomuto prohlášení nebyl vzesesen žádný protest či námitka. -----

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

**ZA TŘETÍ.** Na základě své přítomnosti při jednání osvědčuju, že společenství po projednání bodu programu – Projednání návrhu nového znění Stanov SVJ a hlasování o schválení - rozhodlo svým usnesením takto: -----

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

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

----- **Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova čp. 2902 – znění k 2.62015** -----

----- **Článek I.** -----

1. Název: Společenství jednotek Sedláčkova č.p. 2902 (dále jen „společenství“) -----
2. Sídlo: Sedláčkova č.p. 2902, Brno – Líšeň -----

----- **Článek II.** -----

----- **Právní postavení Společenství** -----

1. Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -----
2. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky domu čp. 2902 na ulici Sedláčkova v Brně - Líšni. -----
3. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv. -----

4. Sdruží-li se společenství s jiným společenstvím ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství 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 podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.
5. Domem ve smyslu těchto stanov se rozumí budova č.p. 2902 v Brně na ulici Sedláčkova č. orient. 12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34 postavená na pozemcích parc. č. 4422/271, 4422/272, 4422/273 katastrální území Líšeň, v katastru nemovitostí zapsaná na listu vlastnictví č. 9373 pro k.ú. Líšeň, obec Brno a okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město.

### ----- Článek III. -----

#### ----- Předmět činnosti Společenství -----

1. Předmětem činnosti společenství je správa domu a pozemků uvedených v čl. II. odst. 5 (dále jen „správa domu“). Správa domu zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluživatelů 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 spoluživatelům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluživateli a na přilehlé pozemky v rozsahu nutném pro řádné užívání domu v případě, že bude o zprávě přilehlých pozemků rozhodnuto shromážděním.

### ----- Článek IV. -----

#### ----- Hospodaření a způsob nakládání s majetkem Společenství -----

1. Společenství je povinno provádět činnosti týkající se správy domu 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 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, vzduchotechniky 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 v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
2. Společenství je povinno provádět činnosti týkající se správy domu 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 a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu z 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, rádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství, -----
  - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jím ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství a z usnesení shromázdění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství, -----
  - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv, -----
  - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek, pokud spadají do předmětu činnosti společenství -----
  - g) v případě, že vlastník jednotky neplní povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství 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. -----
3. Pro účely správy domu je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména
- a) zajištění činností spojených se správou domu, -----
  - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo, -----
  - c) pojištění domu, -----
  - d) nájmu společných částí domu, -----
  - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměníkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení, -----
  - f) přičemž Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany. -----
4. V souladu s usnesením shromázdění o určení osoby správce, může Společenství 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. -----
5. Smlouva se správcem obsahuje:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, -----
  - b) cenu za služby poskytované správcem, -----
  - c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence, -----

- d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání, -----
  - e) povinnost správce předkládat minimálně jednou ročně výboru společenství zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků vážících se ke každé jednotce a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, -----
  - f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat výboru 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. XI. odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství, za podmínek stanovených stanovami, -----
  - h) další náležitosti stanovené společenstvím. -----
6. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění. Uzávřením smlouvy se správcem podle předchozích odstavců nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov. -----

-----  
**Článek V.**  
-----  
**Orgány společenství**-----

1. Orgány společenství jsou: -----
  - a) shromáždění, -----
  - b) výbor společenství (dále jen „výbor“), -----
  - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění. -----
2. Výbor, kontrolní komise a revizor jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena Společenství, je ke dni volby starší 18 let, má způsobilost k právním úkonům a je trestně bezúhonný. -----
3. Členem voleného orgánu Společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozeneц nebo manžel (manželka), partner podle zákona upravujícího registrované partnerství je členem voleného orgánu Společenství. Členství v jednom voleném orgánu Společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto Společenství. -----
4. Člen voleného orgánu Společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. ---
5. Funkční období členů volených orgánů Společenství je pětileté a počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve Společenství. -----
6. Člen voleného orgánu je volen shromážděním. Člen voleného orgánu společenství může být zvolen opětovně. -----
7. Člen voleného orgánu Společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním, a to nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství. -----
8. Člen voleného orgánu Společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznamit orgánu Společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----

9. Pokud člen voleného orgánu vykonával před odstoupením funkci, v níž hospodařil s finančními nebo hmotnými prostředky Společenství, musí současně s oznamením o odstoupení z funkce předložit vyúčtování svěřených finančních prostředků a informaci o uložení prostředků hmotných. Tu samou povinnost má v případě, že byl z funkce odvolán či jeho výkon funkce byl ukončen členstvím ve Společenství. V tomto případě vyúčtování svěřených finančních prostředků a informaci o uložení prostředků hmotných předloží v lhůtě 30 dnů. -----
10. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení čl. V. odst. 3 a 4 obdobně. -----
11. Orgány Společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, a to před rozhodováním ve věci, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----
12. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů Společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci původní členové toho kterého voleného orgánu (pokud neodstoupili či nebyli odvoláni) do zvolení nových členů volebního orgánu, přičemž volby je nutno opakovat do tří měsíců ode dne, kdy se mělo sejít shromáždění k původní volbě orgánů společenství nebo kdy v rozporu s programem shromáždění nedošlo k jejich úspěšné volbě. Totéž platí, nebude-li výbor schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru nebo revizní komise poklesl pod 3 členy. -----

---

## Článek VI.

---

### Shromáždění

---

1. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----
2. Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být program zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal. -----
3. Shromáždění se svolává písemnou nebo elektronickou (e-mail) pozvánkou, která se zašle všem členům společenství na jimi sdělenou doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. -----

4. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět. -----
5. Člen společenství může zmocnit jiného člena společenství 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 plné moci výslově udělené k právnímu jednání za zmocnitele. V případě zastoupení se zástupce člena společenství 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, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny. -----
6. Do výlučné působnosti shromáždění náleží toto rozhodování: -----
  - a) změna stanov, -----
  - b) změna prohlášení o rozdelení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -----
  - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -----
  - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, -
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky v souladu s témito stanovami. -----
  - f) rozhodování -----
    1. o členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
    2. o změně účelu užívání domu nebo bytu, -----
    3. o změně podlahové plochy bytu, -----
    4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdelení jednotek, -----
    5. o změně podílu na společných částech, -----
    6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, -----
    7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku Kč 150.000,- Kč -----
  - g) udělování předchozího souhlasu -----
    1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, -----
    2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku Kč 50.000,- -----
    3. k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
    4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, ---
  - h) určení osoby, která má zajistovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----

- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----
7. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 2, řídí jednání shromáždění člen Společenství zmocněný tímto svolavatelem. -----
8. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. -----
9. Při hlasování je rozhodující velikost spoluúčastnických podílů členů Společenství na společných částech domu; členové Společenství, kteří jsou spoluúčastníky jednotky, mají společně jeden hlas. -----
10. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí rozhodnutí podle písm. a) a b), Čl. VI. odst. 6 stanov. -----
11. 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. -----
12. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i Společenství, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnut soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnut, 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. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnut soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. -----
13. Tvoří-li Společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů Společenství. -----
14. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat: -----  
a) datum, místo konání shromáždění, -----  
b) přijatá usnesení, -----  
c) výsledky hlasování, -----  
d) námitky členů proti rozhodnutí shromáždění, pokud tito členové požádali o zaprotokolování námitek, -----  
e) listinu přítomných s jejich podpisy, -----  
f) nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení. -----  
Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru. -----
15. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnut hlasování per rollam mimo shromáždění v případě, že poslední svolané shromáždění nebylo způsobilé usnášet se, anebo od posledního svolaného shromáždění uplynula doba delší než tři měsíce. Tento návrh je nutno podat v písemné formě a musí být zveřejněn nejméně po dobu patnácti dnů na webových stránkách společenství. Musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Tato lhůta nesmí být kratší než patnáct dní počínaje dnem následujícím po skončení lhůty stanovené pro zveřejnění na webových stránkách Společenství. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí nebo e-mail odeslaný z e-mailové adresy -----

evidované za účelem hlasování per rollam u společenství obsahující vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jím i celý obsah přijatého usnesení zveřejněním po dobu nejméně patnácti dnů na webových stránkách společenství. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznamení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.

---

## Článek VII.

### Výbor

---

1. Výbor je výkonným orgánem Společenství. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti Společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromázdění, anebo si je shromázdění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je statutárním orgánem Společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromázdění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromázděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. Výbor je minimálně tříčlenný, každý člen výboru má jeden hlas.
4. Předseda výboru organzuje, svolává a řídí činnost výboru, organzuje běžnou činnost Společenství.
5. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
6. Výbor je schopen usnásení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovň uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
7. Odpovědnost člena výboru za újmu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
8. Výbor jako výkonný orgán Společenství zejména:
  - a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností Společenství podle občanského zákoníku a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromázdění; zajišťuje plnění usnesení shromázdění a odpovídá mu za svou činnost,
  - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, nepřesahuje-li hodnota plnění či závazek ze smlouvy k téži Společenství částku Kč 150.000,- v každém jednotlivém případě; bez předchozího souhlasu shromázdění lze právní úkon s vyšší hodnotou plnění sjednat jen k odstranění havárií nebo zdraví či majetek členů Společenství vážně ohrožujících udalostí či stavů,
  - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku, -----
  - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----
  - f) zajišťuje rádné vedení písemností Společenství, -----
  - g) sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, -----
  - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, -----
  - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství. -----
  - j) vede seznam členů společenství a nakládá s ním v souladu s čl. XI. odst. 3 písm. m) a n) těchto stanov. -----
9. Výbor jako statutární orgán společenství zejména: -----
- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy, -----
  - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody, -----
  - c) jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství, -----
  - d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k veřejnému rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku. -----

----- **Článek VIII.** -----

----- **Pověřený vlastník** -----

1. Zrušen. -----

----- **Článek IX.** -----

----- **Kontrolní komise, revizor** -----

1. Kontrolní komise a revizor je kontrolním orgánem Společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost Společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost Společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise má tři členy. Kontrolní komise nebo její pověřený člen či revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů Společenství a vyžadovat od výboru nebo správce potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise a revizor odpovídají pouze shromáždění a jsou nezávislí na ostatních orgánech Společenství. -----
2. Kontrolní komisi volí 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 v rámci své působnosti zejména: -----
  - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem 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 zprávu o nedostatkách zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění, -----  
e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru. -----
4. Ustanovení čl. IX. odst. 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise či funkce revizora. -----
5. Shromáždění může také rozhodnout, že působnost kontrolní komise a revizora bude vykonávat shromáždění. -----

## ----- Článek X. -----

### Vznik členství

1. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě, pro který vzniklo. -----
2. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
3. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyla vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká: -----  
a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyla vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství, -----  
b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyla vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství. -----
4. Společenství vede seznam svých členů. Seznam členů společenství je povinen výbor na požádání předložit členu Společenství, a to bez zbytečného odkladu. V něm musí být u každého člena společenství 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 spoluúvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jméní manželů, -----  
f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce. -----  
e) e-mailová adresa evidovaná za účelem hlasování per rollam. -----
5. Členy Společenství, jejichž členství vznikne za trvání Společenství, zapíše Společenství do seznamu členů Společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem. Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od Společenství na svoje náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokázá-li zájem hodný právní ochrany. 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. -----

-----**Článek XI.**-----

-----**Práva a povinnosti členů**-----

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím 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 s tím, jak společenství hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
  - h) nahlížet do účetních knih a dokladů společenství.
  - i) požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu Společenství jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě.
2. V případě, že člen společenství chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. XI. odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství, tak členu společenství, případně osobě, která na základě smlouvy zajíšťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.
3. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost:
  - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
  - c) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku do 25. dne za daný měsíc,
  - d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování na účet SVJ. Nedoplatky se hradí na účet SVJ do 1 měsíce po předložení ročního vyúčtování,
  - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
  - f) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech (chodba, sklepni prostory, technické místnosti atd.), které má vlastník jednotky vyhrazeny ve svém užívání,
  - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,

- h) člen společenství má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. -----
- i) 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 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. -----
- j) upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškodují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím. -----
- k) 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. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot. -----
- l) při poškození jednotky prováděním prací podle předchozího odstavce, nahradí vlastníku jednotky škodu Společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám. -----
- m) kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství 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. -----
- n) vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu Společenství 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. -----
- o) na návrh Společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. -----

---

## Článek XII

---

### Spoluúčastnictví jednotky

---

1. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly. -----
2. Spoluúčastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluúčastníci jednotky jsou povinni společenství bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluúčastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluúčastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit Společenství pravomocné soudní rozhodnutí. -----

3. Práva a povinnosti člena Společenství vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství a vykonávat na něm práva člena Společenství, zejména podávat jménem spoluživatelů bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluživatelé bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. -----

---

**Článek XIII**  
**Zánik členství ve společenství**

---

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

---

**Článek XIV**  
**Určení prvních členů výboru**

---

Prvními členy výboru se stali: Ing. Petr Skřivánek, Mgr. Lucie Sýkorová, Dis., Ing. Hana Hrabcová, Ing. Ladislav Valášek, Ing. Jiří Ševčík, David Škarka, Ing. Petr Dzik, Mgr. Pavel Gabzdyl, Ing. Martin Diviš, Ladislav Kafrda, Ing. Radim Boček, Ing. Pavlína Kolková. -----

---

**Článek XV**  
**Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí**

---

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí vyplývají také z ustanovení těchto stanov. Nadto se řídí následujícím Domovním řádem, který upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu a který bude za tímto účelem publikován na webových stránkách společenství a přiměřenou formou i ve společných prostorách: -----

1. Člen má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. -----
2. Člen udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má člen vyhrazeny ve výlučném užívání. -----
3. Upravuje-li člen stavebně svůj byt, musí dodržovat pravidla, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Dále musí umožnit do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu vyzván osobou odpovědnou za správu domu. -----

4. Člen nesmí bez písemného souhlasu a v rozporu s pravidly, o nichž bylo řádně rozhodnuto, umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžií a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakékoli zařízení a předměty s výjimkou v podobě obvyklých dekorací (truhlíky s květinami), které však musí být účinně zabezpečeny proti pádu. Při zalévání musí člen dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. Členům se zakazuje grilování na balkonech, terasách za použití otevřeného ohně. -----
5. Člen 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 člena, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. -----
6. Společné části domu může člen užívat jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a tak, aby nedocházelo k omezování práv jiných a aby byl zachován pořádek a čistota. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, umísťování odpadků, zakládání otevřeného ohně a kouření není ve společných prostorách dovoleno. -----
7. Člen je povinen zavírat / zamýkat přístupové cesty do společných částí domu a dbát, aby nedocházelo ke škodám na majetku. Rezervní klíče od všech společných prostor budovy jsou uloženy u členů výboru. -----
8. V době od 22.00 hod do 7.00 hod je člen povinen dodržovat noční klid. V době od 18.00 hod do 8.00 hod je zakázáno provádět hlučné a prašné práce. -----
9. Běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu zajišťuje osoba určená výborem. Pokud člen nebo jím držené zvíře znečistí společné prostory nebo bezprostřední okolí domu, je povinen neprodleně odstranit způsobené znečištění. V opačném případě je povinen uhradit náklady na mimořádný úklid k rukám toho, kdo je vynaložil. -----
10. Člen je povinen provozovat vozidlo v domě a jeho bezprostřední blízkosti jen v souladu s pravidly provozu na pozemních komunikacích tak, jak jsou stanovena zákonem. -----
11. Člen je povinen o pravidlech pro správu domu a pozemku a užívání společných částí poučit ostatní osoby, které na základě jeho souhlasu užívají byt a společné části domu a zajistit, aby tyto osoby řádně dodržovaly. -----
12. Člen vzal na vědomí, že na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného člena může soud nařídit prodej jednotky toho člena, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních členů. Takovou povinností jsou i povinnosti stanovené tímto domovním řádem. -----

----- **Článek XVI.** -----

----- **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství** -----

1. Příjemem společenství jsou zejména:
  - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, -----
  - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku, -----

- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, -----  
d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství, -----  
e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím, -----  
f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a -----  
g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství. -----
- 2. Příjem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy -----
  - a) nájemné z pronájmu společných částí domu, -----
  - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a -----
  - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby. -----
- 3. Výdaje společenství jsou náklady na správu domu a pozemku. -----
- 4. Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje. -----
- 5. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech. -----
- 6. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství. -----

### **----- Článek XVII -----**

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

- 1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené těmito stanovami a shromážděním. -----
- 2. Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
  - a) náklady na odměňování členů výboru, -----
  - b) náklady na vedení účetnictví, -----
  - c) náklady na vlastní správní činnost dle čl. V. stanov, -----
  - d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství. -----
- 3. Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech. -----
- 4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vydá vlastníkovi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou. -----

----- Článek XVIII -----

- 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 prostor v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
2. Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
3. O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
4. Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
5. Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtuje se náklady na služby takto:
  - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtuje se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle zvláštního právního předpisu,
  - b) tepelná energie na vytápění v jednotce v poměru naměřených hodnot na podružných měřidlech,
  - c) poskytování teplé užitkové vody v jednotce v poměru naměřených hodnot na podružných měřidlech,
  - d) 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. XI. odst. 3 písm. m) a n) stanov rozhodných pro rozúčtování.
  - e) správa a provoz výtahů částkou:
    - fixní, která zahrnuje náklady na správu výtahů (zejména předepsané kontroly a opravy) a která bude rozúčtována všem majitelům bytových jednotek dle výše jejich spoluživnického podílu,
    - variabilní, která bude zahrnovat náklady na provoz výtahů (zejména spotřeba elektrické energie) a která bude rozúčtována všem majitelům bytových jednotek takto:
      - u bytů v 1. NP ve výši 30% platby stanovené dle velikosti spoluživnického podílu,
      - u bytů v 2. NP ve výši 70% platby stanovené dle velikosti spoluživnického podílu,
      - u bytů v 3. NP a vyšším ve výši 100% platby stanovené dle velikosti spoluživnického podílu a tak, aby v rámci vyúčtování v této skupině došlo k úplné úhradě nákladů na provoz výtahů,

- ostatní náklady související s výtahy (zejména opravy poškození výtahů z důvodu technického stavu výtahů) budou hrazeny z fondu oprav.
6. V souladu s čl. XI. odst. 1 písm. e) má každý člen společenství právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období.

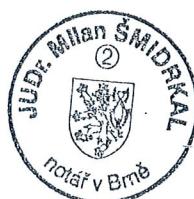
**Článek XIX**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 2.6.2015
2. Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.

**ZA ČTVRTÉ.** Jako notář přítomný při přijetí rozhodnutí shromáždění shora v článku "Za třetí" tohoto notářského zápisu blíže popsaného, osvědčuji, že toto rozhodnutí bylo přijato hlasy přítomných členů společenství, jejichž podíl na společných částech domu činí 1575054/2548407, tedy 1575054 hlasy "pro" a jeho obsah i způsob přijetí je v souladu se zákonem i stanovami společenství, neboť rozhodnutí bylo schváleno a usnesení bylo přijato ve veřejném hlasování zvednutím ruky přítomných členů společenství, což notář zjistil pozorováním s tím, že rozhodný počet hlasů pro schválení usnesení je dle zákona a stanov společenství souhlas tříčtvrtinové (3/4) většiny hlasů přítomných členů společenství, tedy 1208008 (slovy: jeden milion dvě sta osm tisíc osm) hlasů.

--- O tom byl tento notářský zápis sepsán, po přečtení schválen předsedou valné hromady a spolu se mnou - notářem, vlastnoručně podepsán.



J. Šmidrkal M. Šmidrkal  
notář

Potvrzuji, že tento stejnopis souhlasí doslovňě s originálem uloženým ve sbírce listin  
JUDr. Milana Šmidrkala, notáře v Brně. -----  
V Brně, Křenová 40, dne 2.6.2015 (druhého června roku dva tisíce patnáct). -----



J. Šmidrkal

notář



