

STANOVY

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ HOBLÍKOVA 22, BRNO

ČÁST I. – VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek 1

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) a dalších prováděcích zákonů a předpisů.
- (2) Členy společenství jsou vlastníci jednotek – bytů a nebytových prostorů (dále jen „**jednotek**“) v domě s číslem popisným 563, orientačním 22, který není evidován jako samostatný předmět práva v katastru nemovitostí (dále jen „**dům**“), a je součástí pozemku parcelní číslo 2418, katastrální území Brno – Černá Pole (dále jen „**pozemek**“), to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, vedeném u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno – město, (dále jen „**člen společenství**“). Jednotky v domě na pozemku vznikly dle prohlášení vlastníka ze dne 31. 12. 2013, vloženého do katastru nemovitostí dne 31. 12. 2013 s účinky práva od 31. 12. 2013 pod číslem vkladového řízení 48 093 (dále jen „**prohlášení**“).
- (3) Právo vlastnit jednotku může její vlastník rozdělit na podíly, stejně tak jako je možné nabývat jednotku do společného jmění manželů. Členy společenství jsou v takovém případě všichni spoluvlastníci jednotky nebo oba manželé, kteří jsou povinni písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků, a v případě, že společenství zanikne, pak vůči správci budovy. Toto zmocnění jsou vlastníci povinni předložit společenství, a to nejpozději do deseti kalendářních dní ode dne nabytí jednotky do spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů. Společným zástupcem podle předchozí věty může být pouze vlastník nebo spoluvlastník jednotky.
- (4) Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze při naplňování účelu svého založení, kterým je zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „**správa domu a pozemku**“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákonech a v těchto Stanovách.

Článek 2

Název a sídlo společenství

- (1) Názevem společenství jsou slova „**Společenství vlastníků Hoblíkova 22, Brno**“.
- (2) Sídlo společenství je **Hoblíkova 563/22, PSČ 613 00 Brno – Černá Pole**

ČÁST II. – PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Článek 3

Správa domu a pozemku a další činnosti

- (1) Správou domu se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků jednotek v domě a na pozemku nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, zejména zajišťování
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,

- c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - f) stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, včetně změn vedoucích je změně v účelu jejich užívání domu a pozemku,
 - g) prohlídek a čištění komínů,
 - h) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - i) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - j) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu,
 - k) vedení účetnictví,
 - l) správy společných částí domu a pozemku, které podle prohlášení vlastníka pozemku slouží výlučně k užívání vlastníků některých jednotek.
- (2) Společenství může s třetími osobami právně jednat pouze v mezích svého účelu, v jehož rámci může uzavírat smlouvy, především o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu,
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
- (3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění z jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany třetích osob.
- (4) Při plnění úkolů podle zákona a těchto Stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku popřípadě dalších příspěvků na činnosti dle těchto Stanov,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu s platnými právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
- (5) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „**služby**“), 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. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

- (6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým osobám, tj. lidem, nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- (7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména
 - a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Článek 4

Podstatné změny společných částí domu a pozemku

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak.

Článek 5

Zajišťování správy domu a pozemku a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „**shromáždění**“) o ustanovení správce, může pro společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, správce na základě smlouvy o správě.
- (2) Smlouva o správě obsahuje
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto Stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - c) 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,
 - d) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo předsedovi společenství vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - e) další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 a 2 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí občanského zákoníku a z těchto Stanov.

ČÁST III. – ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek 6

Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor (dále jen „**výbor**“) nebo předseda společenství vlastníků (dále jen „**předseda**“), pokud není volen výbor,
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
- (2) Členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby, jako člena takového orgánu je způsobilý ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu. Člen

voleného orgánu společenství může být volen opětovně. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

- (3) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu společenství se může nechat zastoupit při výkonu své funkce pro jednotlivá hlasování jiným členem voleného orgánu (§ 159, odstavec 2 občanského zákoníku).
- (4) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; 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.
- (5) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- (6) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit 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. Předseda společenství vlastníků musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- (7) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Článek 7 **Shromáždění**

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo předsedu společenství vlastníků; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.
- (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
 - a) změně Stanov,
 - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) zřizování orgánů, volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu,
 - e) schválení výše příspěvků na správu domu pro příští období
 - f) schválení nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací hodnota v kalendářním roce dosáhne souhrnnou částku 1.000 Kč na jednotku a vyšší a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce je 1.000 Kč na jednotku a vyšší
 - g) o opravách anebo stavebních úpravách převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000 Kč na jednotku a vyšší; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech
 - h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků
 - i) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - j) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - k) změně účelu užívání domu nebo jednotek,
 - l) změně podlahové plochy jednotek,
 - m) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - n) změně podílu na společných částech,
 - o) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,

- p) udělování předchozího souhlasu
- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- q) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- r) rozhodování v dalších záležitostech, určených Stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo předseda společenství vlastníků. Není-li zvolen výbor nebo předseda společenství vlastníků, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však na žádost dvou členů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti. Neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků jednotek.
- (6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství a na elektronické nástěnce společenství. Požádá-li o to písemně člen společenství, může mu být pozvánka zaslána pouze elektronickou poštou na jím, v žádosti uvedenou, e-mailovou adresu; pozvánka se v takovém případě odesláním emailu považuje za doručenou.
- (7) Písemná pozvánka musí být odeslána vlastníkům jednotek a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde a od kdy se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- (8) Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru, anebo předseda společenství vlastníků. V případě svolání shromáždění svolavatel podle odstavce pátého, řídí jednání shromáždění člen společenství písemně pověřený všemi těmito svolavatelí.
- (9) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu.
- (10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni nebo na základě plné moci zastoupeni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto Stanovy neurčují jinak.
- (11) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby a o změně prohlášení vlastníků je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.
- (12) Při hlasování zastupuje spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů jejich společný zástupce podle Článku 1, odst. 3.
- (13) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne kdy se vlastník o přijetí rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zanikne.
- (14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje

o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

- (15) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u předsedy společenství vlastníků.
- (16) Ustanovení odstavců 14 a 15 se přiměřeně použijí pro zápisy zjednání výboru a kontrolní komise.

Článek 8

Rozhodování ‚per rollam‘ (písemně) mimo zasedání

- (1) Výbor, popř. předseda, může rozhodnout o tzv. hlasování per rollam – písemném hlasování mimo shromáždění, a to zejména v případech, kdy svolané shromáždění není usnášeníschopné. Souhlas či nesouhlas s konkrétní záležitostí pak může být vyjádřen jednotlivými členy společenství mimo shromáždění, a to písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.
- (2) Pokud není svolané shromáždění způsobilé usnášet se dle těchto Stanov, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání (dále jen „návrh“).
- (3) Návrh 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, a která činí alespoň patnáct dní.
- (4) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Pro spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění, se použije pravidlo dle Článku 1, odst. 3 těchto Stanov.
- (5) Výbor nebo předseda společenství vlastníků 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.
- (6) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Pokud se rozhodnutím mění 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, v takovém případě se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

Článek 9

Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto Stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán dvěma členy výboru.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

- (4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Jednání výboru svolává písemnou pozvánkou doručenou všem členům výboru nejméně 15 dní předem a to formou, schválenou výborem.
- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- (6) Výbor je alespoň tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (7) Výbor je schopen usnášení, 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 výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními zákona.
- (9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto Stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - c) zajišťuje řádné pojištění nemovitosti a pojištění odpovědnosti za škody
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - g) sděluje jednotlivým 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) zajišťuje případnou změnu osoby správce
 - k) v souladu s občanským zákoníkem, zákonem o službách a s těmito Stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - l) 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,
 - m) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - n) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k veřejným rejstříkům.
- (10) Prvními členy výboru společenství byli zvoleni:
 - pan **Radek JORDAN**
 - pan **Vladimír HORA**
 - paní **Irena PROKEŠOVÁ**

Článek 10 Předseda společenství vlastníků

- (1) Předseda společenství vlastníků plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství, činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství. Předseda společenství vlastníků vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona a těchto Stanov výboru.
- (2) Předsedu společenství vlastníků volí shromáždění.
- (3) Předseda společenství vlastníků odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.
- (4) Prvním předsedou společenství vlastníků byl zvolen pan **Radek JORDAN**.

Článek 11 Kontrolní komise, revizor

- (1) Kontrolní komise, resp. revizor, je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen, resp. revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo předsedy společenství vlastníků potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise, resp. revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá (resp. je nezávislý) na ostatních orgánech společenství.
- (2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- (3) Kontrolní komise, resp. revizor 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 nebo předsedovi společenství vlastníků 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.

ČÁST IV. – ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek 12 Vznik členství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické osoby i právnické osoby, kteří/ktelé nabyli vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- (2) Společnými členy společenství 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) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství

uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, korespondenční adresa pro doručování, počet hlasů při hlasování na shromáždění a uvedení jednotky, jejichž je vlastníkem.

Článek 13

Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto Stanov a to zejména:
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit anebo poškodit společné části
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito Stanovami,
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, k zastupování na jednání shromáždění a jednání s orgány společenství může zplnomocnit svého zástupce
 - d) volit a být volen do orgánů společenství,
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze 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.
- (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto Stanov a má zejména:
 - a) dodržovat tyto Stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito Stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby, energie a do fondu oprav a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - e) udržovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání
 - f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
 - h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy, apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijnii či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo předseda společenství vlastníků alespoň 3 dny předem,
 - j) oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, výboru nebo předsedovi společenství vlastníků nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,
 - k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo

podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

- l) předat výboru nebo předsedovi společenství vlastníků ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
- m) oznámit osobě odpovědné za správu domu počet osob, které budou mít v bytě domácnost spolu s ním nejpozději do jednoho dne ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, což obdobně platí i pro změnu těchto údajů.
- n) hradit veškeré měsíční úhrady, zejména stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a stanovené zálohy na úhradu za služby vždy nejpozději do posledního dne příslušného měsíce; pro případ prodlení s platbou je povinen uhradit pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním společenství, a při prodlení, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit společenství poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 ‰ (jedno promile) dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

Článek 14

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 občanský zákoník nebo jiné právní předpisy.
- (2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST V. – HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek 15

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek, energie a fondu oprav, a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto Stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.
- (3) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství.
- (4) Vlastníci jednotek jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (5) Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům všech jednotek.
- (6) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. K tomuto účelu zřizuje společenství fond oprav. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou veškeré

náklady, tj. jak příspěvky do fondu oprav, tak jeho čerpání, poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu.

- (7) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce dle zákona osobě odpovědné za správu domu.


Článek 16

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

- (1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby a energie, popřípadě platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství.
- (2) Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku, pojištění nemovitosti a pojištění odpovědnosti ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
- (3) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
- (4) O výši příspěvků na ostatní náklady za služby a energie rozhoduje v souladu se zákonem shromáždění.
- (5) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování dle Článku 7, odst. 3, písm. h těchto Stanov. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- (6) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvku na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- (7) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor nebo předseda společenství vlastníkům ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Tyto Stanovy byly přijaty shromážděním vlastníků dne 11. února 2014.


Radek JORDAN
předseda společenství vlastníků
Hoblíkova 22, Brno


Vladimír HORA
místopředseda společenství vlastníků
Hoblíkova 22, Brno