

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Čl. I

Obecná ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou založenou pro správu domu č.p. 844 postaveného na pozemcích p.č. 902/102, 902/103, 902/104 v katastrálním území Lesná, obec Brno (dále jen „**dům**“). Společenství je korporací, právnickou osobou, založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v tomto článku.
2. V domě se nacházejí jednotky. Jednotkou se rozumí byt (nebytový prostor) jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné (dále jen „**jednotka**“). Společným je pozemek související s domem a stavební konstrukce podstatné pro existenci domu, jeho tvaru i vzhledu a jinak významné pro zachování a užívání jednotek nebo některých jednotek (dále jen „**společné části**“).
3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě. Spoluvlastníci jednotky včetně manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství.
4. Společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Nesmí však podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být společníkem nebo členem podnikatelského subjektu.
5. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. Společenství nesmí zajišťovat dluhy jiných osob.
6. Za dluhy společenství ručí jeho členové v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Název společenství zní: **Společenství vlastníků jednotek domu čp. 844, Majdalenky 3, 5, 7, Brno.**
2. Sídlem společenství je: Brno, Majdalenky 844/07, okres Brno-město, PSČ 63800

Čl. III

Pravidla pro správu domu

1. Správu domu provádí společenství přímo nebo ji zajišťuje prostřednictvím smlouvy se subjektem, který se správou domů zabývá (dále jen „**správce**“).
2. V souvislosti se správou domu může společenství uzavírat smlouvy. Jejich plnění kontroluje a v případě potřeby se jejich plnění domáhá.
3. Správou domu se rozumí zejména zajišťování
 - a) provozu domu,
 - b) údržby a oprav společných částí,
 - 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, pokud se v domě nacházejí, a dalších technických zařízení domu,
 - e) prohlídek a čištění komínů,
 - f) administrativních činností spojené se správou domu, včetně vedení příslušné

- technické a provozní dokumentace domu,
g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
4. Společenství zajišťuje dále tyto činnosti spojené se správou domu:
- a) vybírání finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu (dále jen „**příspěvky na správu domu**“) a příspěvků do fondu oprav včetně vymáhání dluhů po splatnosti,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
5. Společenství zajišťuje přímo nebo na základě smluv uzavřených s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí (dále jen „**služby**“), jako jsou dodávky tepla, elektřiny, plynu, vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
- a) vybírání záloh na úhrady za služby zajišťované společenstvím,
 - b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami.

Čl. IV

Zajišťování správy domu na základě smlouvy se správcem

1. Společenství může uzavřít smlouvu o správě domu se správcem.
2. Smlouva se správcem obsahuje zejména
 - a) odměnu správce, případně způsob jejího stanovení,
 - b) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - c) způsob hospodaření s příspěvky na správu domu a zálohami na služby včetně způsobu jejich evidence,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o jeho činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu závazků každého vlastníka jednotky vůči účtům Společenství a o stavu společných částí domu,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti.
3. Smlouvu společenství se správcem, její změny a vypovězení schvaluje shromáždění.

Čl. V

Pravidla pro užívání společných částí

1. Pravidla pro užívání společných částí domu stanoví shromáždění usnesením, kterým se vydá domovní řád. V domovním řádu se stanoví podrobně pravidla pro užívání domu a jednotek.
2. Všichni vlastníci jednotek mají právo užívat společné části v míře, která je pro jejich užívání obvyklá. Hlavní zásadou užívání společných částí je, aby ze strany vlastníků jednotek nedocházelo k jejich poškozování a při jejich užívání nebyli rušeni nebo omezováni ostatní vlastníci jednotek.
3. Pokud činností vlastníka jednotky nebo osob, které k němu mají vztah (spolubydlící, návštěvy), dojde k poškození společných částí, je vlastník jednotky povinen na svůj náklad zajistit uvedení do původního stavu.

Čl. VI

Vznik členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě.
2. Společnými členy společenství jsou manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů a spoluvlastníci jednotek.
3. Společenství vede seznam svých členů. Členy společenství zapíše společenství do seznamu členů neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, případně doručovací adresa, společný zástupce (Čl. I odst. 3) a velikost podílu na společných částech představující počet hlasů při hlasování na shromáždění.

Čl. VII

Práva a povinnosti člena společenství

1. Členská práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a těmito stanovami.
2. Svá práva člen společenství uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými výboru nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudní cestou.
3. Člen společenství má zejména tato práva:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty týkající se činnosti společenství,
 - e) obdržet v termínu vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) 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 s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
4. Člen společenství má zejména tyto povinnosti:
 - a) dodržovat tyto stanovy, domovní řád a plnit rozhodnutí orgánů společenství přijatá v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) platit stanovené příspěvky na správu domu,
 - c) platit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství,
 - e) úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem shromáždění,
 - f) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - g) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku,
 - h) oznámit bez zbytečného odkladu výboru změny ve vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,
 - i) oznamovat výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotek a domu, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy ke změně došlo.

5. Plnění povinností člena společenství vynucuje výbor společenství. Pokud na základě nesplnění povinnosti člena společenství vznikl společenství nadbytečný výdaj, je člen povinen tento výdaj společenství uhradit.

Čl. VIII

Zánik členství ve společenství

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) zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě,
- f) stanoví-li tak v jiných případech zákon.

Čl. IX

Orgány společenství

Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor společenství (dále jen „výbor”),
- c) kontrolní komise.

Čl. X

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - a) rozhodování o změně stanov,
 - b) volba a odvolání členů výboru a kontrolní komise a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) 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,
 - d) schválení rozpočtu na další období,
 - e) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - o změně podlahové plochy bytu,
 - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - o změně podílu na společných částech,
 - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - o opravě nebo stavební úpravě společné části domu, nestanoví-li tyto stanovy nebo právní předpis jinak,

g) udělování předchozího souhlasu

- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- k nabytí, zcizení nebo zatížení movité věci, jejíž hodnota přesahuje částku 50.000,-Kč,
- k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím 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, to je pro případy úvěru SVJ zajištěného bytovými jednotkami.

h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu, schválení smlouvy s touto osobou, schválení změny a vypovězení této smlouvy,

i) rozhodování o dalších záležitostech určených stanovami nebo o záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok a svolává je výbor. Výbor připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
4. Shromáždění musí výbor svolat, požádají-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání vlastníci jednotek, kteří mají více než 1/4 všech hlasů, nebo kontrolní komise, a to do 1 měsíce od doručení této žádosti.
5. Nesplní-li výbor povinnost svolat shromáždění podle odstavce 3 nebo 4, jsou oprávněni shromáždění na náklad společenství svolat vlastníci jednotek uvedení v odstavci 4 nebo kontrolní komise.
6. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se nejméně 15 dnů přede dnem konání shromáždění doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Domovní vývěska musí být umístěna v domě na místě všem přístupném. K doručení pozvánky postačí její vhození do poštovní schránky v domě označené jménem člena společenství. Pokud člen společenství nemá v domě poštovní schránku, sdělí výboru společenství svou doručovací adresu, na kterou mu budou pozvánky na schůze shromáždění doručovány, přičemž touto adresou může být i adresa elektronická. Tato pravidlo pro doručování členům společenství se použije i pro doručování jiných písemností ze strany společenství.
7. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění a místo, kde a kdy se mohou členové společenství seznámit s podklady k jednotlivým bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
8. Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě, že shromáždění nesvolal výbor, řídí jednání shromáždění jeden ze svolavatelů.
9. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. Hlasuje se veřejně. Shromáždění může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů stanovit, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě se současně stanoví postup pro tajné hlasování.
10. Při hlasování má každý vlastník jednotky počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu.

11. K přijetí usnesení a k volbě členů výboru a kontrolní komise je zapotřebí většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
12. K přijetí rozhodnutí, kterým se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech anebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu, jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.
13. Člen společenství může k jednání shromáždění a k hlasování na něm písemnou plnou mocí zmocnit jinou osobu. Pokud se jednání neúčastní společný zástupce (Čl. I odst. 3), spoluvlastníci (manželé) mohou hlasovat, jen pokud jsou přítomni všichni spoluvlastníci jednotky, se kterou jsou hlasy spojeny.
14. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník 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 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
15. 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.
16. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat údaje prokazující způsobilost shromáždění se usnášet, dále stručný popis 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.
17. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Záписы včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být archivovány.

Čl. XI

Rozhodování mimo shromáždění

1. Rozhodování mimo shromáždění se připouští jen v případě, když není svolané shromáždění způsobilé usnášení. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě do 1 měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj, že se vlastník jednotky má vyjádřit do 15 dnů od doručení návrhu.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením data, kdy bylo učiněno, podepsané na listině obsahující plné znění návrhu usnesení.
4. Výbor oznámí vlastníkům jednotek písemně výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
5. Rozhodnutí se při tomto rozhodování přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Ustanovení Čl. X odst. 12 a 13 platí obdobně.

Čl. XII

Výbor

1. Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu s výjimkou věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
2. Výbor má 5 členů a ze svých členů volí předsedu výboru a z funkce jej odvolává. Předseda

- výboru organizuje a řídí činnost výboru a svolává ho k jednáním.
3. Člen výboru vykonává funkci osobně. Člen výboru může pro jednotlivý případ písemně zmocnit jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti na jednání výboru hlasoval.
 4. Členem výboru může být pouze plně svéprávná fyzická osoba, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání.
 5. Funkční období členů výboru je 5 let, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce. Člen výboru může být volen opětovně.
 6. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit alespoň jednomu z členů výboru. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
 7. Výbor je schopen usnášení, jsou-li přítomni alespoň tři jeho členové. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí většina hlasů přítomných členů výboru. Při hlasování má každý člen výboru jeden hlas, při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
 8. Schůze výboru se konají podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní čtvrtletí.
 9. Výbor zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění,
 - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění,
 - c) sjednává smlouvy k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním domu a jednotek,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a dodržování daňových předpisů,
 - e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu 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,
 - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a rozpočet,
 - g) zajišťuje řádné vedení administrativy společenství,
 - h) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a výši záloh na úhradu za služby,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhrady za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - k) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - l) plní povinnosti ve vztahu k zápisům v rejstříku společenství vlastníků jednotek.
 10. Výbor rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě 50.000,-Kč a v kalendářním roce nepřesáhne celkem částku 100.000,-Kč.
 11. Výbor rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, nepřevyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 200.000,-Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech domu.
 12. Ustanovení Čl. X odst. 16 a 17 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

Čl. XIII

Jednání za společenství

Za společenství jedná samostatně každý člen výboru s výjimkou

- uzavírání smluv, jejichž předmětem je plnění v hodnotě přesahující částku 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých),
- uzavírání smluv o zápůjčce, smluv o úvěru, vystavování směnec, šeků, poskytování zajištění dluhu a utvrzení dluhu jménem společenství, ujednání o prodloužení promlčecí lhůty, rozhodčí smlouvy či rozhodčí doložky,
- právního jednání, jehož předmětem je nabývání, zcizování či zatěžování nemovitých věcí,

kdy společenství zastupují společně dva členové výboru.

Čl. XIV

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost společenství, projednává stížnosti členů a může požadovat od výboru jakékoliv informace a doklady o hospodaření společenství.
2. Kontrolní komise je ve své činnosti zcela nezávislá na ostatních orgánech společenství. Kontrolní komise se ze své činnosti odpovídá shromáždění a podává mu jednou za kalendářní rok zprávu o své činnosti.
3. Kontrolní komise je tříčlenná. Funkční období členů kontrolní komise je 5 let. Členové kontrolní komise ze svého středu volí předsedu kontrolní komise. Shromáždění má právo zvolit jednoho náhradního člena, jehož funkce vzniká v případě zániku funkce jednoho z řádných členů kontrolní komise.
4. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jedenkrát za kalendářní rok. Ze svého jednání pořizuje písemný zápis nebo vyhotoví písemnou zprávu o své činnosti dle tohoto článku odst. 2.
5. Při zjištění nedostatků informuje kontrolní komise neprodleně výbor.
6. Ustanovení Čl. XII odstavce 4 až 7 a Čl. X odst. 16 a 17 se pro kontrolní komisi použijí přiměřeně.

Čl. XV

Hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství. Jedná se zejména o příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy za služby a další finanční prostředky získané při činnosti společenství.
2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí platí členové společenství příspěvek, z něhož se vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – fond oprav. Fond oprav je záloha, kterou lze čerpat výlučně na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí. Pravidla pro použití těchto prostředků schvaluje Shromáždění. Členové společenství jsou povinni poskytovat měsíční příspěvek, jehož výši a způsob výpočtu stanoví Shromáždění zejména na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí na zasedání, svolaném podle čl. X. nebo postupem podle čl. XI. stanov. O mimořádném příspěvku do fondu oprav rozhoduje Shromáždění nejméně 75 % většinou přítomných členů nebo postupem podle čl. XI. stanov.
3. Příspěvky na správu domu a zálohy na úhradu za služby platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených shromážděním.
4. Shromáždění v rozpočtu stanoví, k jakému účelu budou příspěvky používány a v jaké výši a termínech budou placeny. Rozhodující pro stanovení výše příspěvku na správu domu

jednotlivým vlastníkům jednotek je výše podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví Shromáždění na návrh Výboru výši příspěvku vlastníka do fondu oprav i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou podle podílu na společných částech.

5. Shromáždění v rozpočtu stanoví výši záloh na úhradu za služby a jejich splatnost. Rozhodující pro stanovení výše zálohy na úhrady za služby jednotlivým vlastníkům jednotek je výše podílu na společných částech. Shromáždění však přitom může zohlednit i počet osob, které jednotku užívají.
6. Vyúčtování záloh na úhradu za služby s ohledem na pravidla stanovená shromážděním provádí výbor jednou za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok. Poskytovatel služeb je povinen podle zvláštního právního předpisu vyúčtování poskytnout nejpozději do 4 kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z tohoto vyúčtování vyčíslí výbor do 1 měsíce od jeho obdržení od poskytovatele služby a sdělí ho vlastníku jednotky. Splatnost na základě vyúčtování provedeného výborem je do 1 měsíce po předání tohoto vyúčtování vlastníku jednotky.
7. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek se převádí do následujícího roku.
8. Na každý kalendářní rok připraví výbor návrh rozpočtu společenství, který předloží shromáždění ke schválení nejpozději do konce února roku, na který je rozpočet sestaven. Při tvorbě rozpočtu výbor vychází z výsledků hospodaření předchozího roku a zohlední předpokládané výdaje v roce, kterého se rozpočet týká. Podle toho se stanoví výše příspěvků členů na správu domu a záloh na úhradu za služby.

Čl. XVI

Zrušení společenství

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

Čl. XVII

Použití právních předpisů

1. Pro záležitosti, které nejsou v občanském zákoníku upraveny v ustanoveních o společenství vlastníků jednotek, se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku pro spolek, s výjimkou ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi.
2. V době přijetí stanov upravuje záležitosti související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty zákon č. 67/2013 Sb. Zejména platí povinnost platit pokutu v případě neplnění povinností podle tohoto zákona a v případě prodlení s peněžitým plněním za podmínek a ve výši stanovené tímto zákonem, případně zákonem, který v budoucnu tyto povinnosti upraví.
3. V době přijetí stanov nařízení vlády č. 366/2013 Sb., jako prováděcí právní předpis k

občanskému zákoníku, upravuje způsob výpočtu podlahové plochy bytu, stanoví, které části domu jsou společné a stanoví podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu.

V Brně dne 24. 01. 2025

JUDr. Pavel Procházka
Předseda výboru