

## STEJNOPIS Notářský zápis

sepsaný dne 9.12.2014 (devátého prosince roku dva tisíce čtrnáct) jménem Mgr. Richarda Brázdy, notáře v Brně, jeho zástupcem ustanoveným podle § 24 odst. 1 zákona číslo 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*NotŘ*“), Mgr. Petrem Šedivým, notářským kandidátem, v notářské kanceláři Mgr. Richarda Brázdy, notáře v Brně, tj. osvědčení požadovaných formalit a právních jednání společenství vlastníků jednotek či jeho orgánů a osvědčení obsahu rozhodnutí shromáždění Společenství vlastníků domu Běhounská 115/4 - Kozí 115/3, Brno, se sídlem Běhounská 115/4, Brno-město, 602 00 Brno, IČ: 01481363, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl S, vložka 9915 (dále jen „*Společenství vlastníků domu Běhounská 115/4 - Kozí 115/3, Brno*“ nebo „*společenství vlastníků jednotek*“). Jednání shromáždění Společenství vlastníků domu Běhounská 115/4 - Kozí 115/3, Brno se konalo v Brně, budově na adrese Brno, Bašty 416/8, v restauraci MAMUT, dne 26.11.2014 (dvacátého šestého listopadu roku dva tisíce čtrnáct) od 15.00 hodin. -----

Na základě osobní účasti na jednání shromáždění Společenství vlastníků domu Běhounská 115/4 - Kozí 115/3, Brno, podávám toto: -----

**- Osvědčení požadovaných formalit a právních jednání společenství vlastníků  
----- či jeho orgánů a osvědčení obsahu: -----**

**Rozhodnutí shromáždění Společenství vlastníků domu Běhounská 115/4 -  
Kozí 115/3, Brno, se sídlem Běhounská 115/4, Brno-město, 602 00 Brno -----**

**Za prvé:** Na základě mně předložených listin v rámci přípravy tohoto shromáždění vlastníků domu a na základě mé přítomnosti při jeho jednání osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání orgánů společenství vlastníků jednotek související s přijetím předmětného rozhodnutí: -----

**K rozhodnutí** Společenství vlastníků domu Běhounská 115/4 - Kozí 115/3, Brno, se sídlem Běhounská 115/4, Brno-město, 602 00 Brno, IČ: 01481363, zapsanému v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl S, vložka 9915, došlo v Brně, budově na adrese Brno, Bašty 416/8, v restauraci MAMUT, dne 26.11.2014 (dvacátého šestého listopadu roku dva tisíce čtrnáct) od 15.00 hodin. -----

**Existence** Společenství vlastníků domu Běhounská 115/4 - Kozí 115/3, Brno, se sídlem Běhounská 115/4, Brno-město, 602 00 Brno, byla ověřena z ověřeného výstupu z rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl S, vložka 9915, vydaného Mgr. Richardem Brázdou, notářem v Brně, pod číslem V 1811/2014, o němž předseda výboru společenství vlastníků jednotek Jan Kománek, datum narození 2.2.1978, bydliště Drnovice 748, PSČ 683 04 (dále jen „*Jan Kománek*“), jehož osobní totožnost byla ověřena z předloženého platného úředního průkazu, prohlásil, že obsahuje aktuální stav údajů o Společenství vlastníků domu Běhounská 115/4 - Kozí 115/3, Brno zapisovaných do rejstříku společenství vlastníků jednotek. -----

**Působnost shromáždění** k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna z ustanovení § 1208 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též jako „*ObčZ*“), a z ustanovení článku VII., odst. 3, písm. b) předloženého znění stanov společenství vlastníků jednotek, o kterém Jan Kománek jako předseda výboru společenství vlastníků jednotek prohlásil, že jde o poslední úplné znění stanov společenství vlastníků jednotek. -----

**Způsobilost shromáždění** k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna: -----

**(1)** z prohlášení předsedajícího shromáždění Pavla Hellmanna, který před přijetím předmětného rozhodnutí prohlásil, že: -----

- (a) shromáždění je usnášeníschopné dle ustanovení § 1206 odst. 2 ObčZ a ustanovení článku VII, odst. 10 stanov společenství vlastníků jednotek, neboť jsou osobně či v zastoupení zástupcem přítomni vlastníci jednotek, kteří v souladu s ustanovením § 1206

- odst. 1 ObčZ a ustanovením článku VII odst. 10 stanov společenství vlastníků jednotek disponují celkem 2,449.691 (dvěma miliony čtyři sta čtyřiceti devíti šesti sty devadesáti jedna) hlasy, což je 68,77 % (šedesát osm celých sedmdesát sedm setin procenta) všech hlasů. Osobně či v zastoupení zástupcem přítomní vlastníci domu potvrdili svou přítomnost na shromáždění před jeho zahájením podpisem na prezenční listině;-----
- (b) shromáždění bylo svoláno svolavatelem pozvánkou ze dne 13.10.2014 (třináctého října roku dva tisíce čtrnáct) obsahující náležitosti stanovené zákonem a stanovami společenství vlastníků jednotek (ustanovení článku VII odst. 7 a 8 stanov), která byla zveřejněna a doručena v souladu se zákonem a stanovami společenství vlastníků jednotek,-----
  - (c) nebyla přítomna osoba, která by nebyla připuštěna na jednání dnešního shromáždění nebo které by nebyl umožněn výkon hlasovacího práva,-----
- (2) z ověřeného výstupu z rejstříku společenství vlastníků jednotek,-----
  - (3) z ověřeného výstupu z katastru nemovitostí pro bytový dům, a to listu vlastnictví č. 907 pro katastrální území Město Brno, obec Brno,-----
  - (4) z písemné pozvánky a dokladu o jejím doručení všem členům Společenství a vyvěšení na domovní vývěsce v bytovém domě,-----
  - (5) z předloženého úplného znění stanov společenství vlastníků jednotek,-----
  - (6) z ustanovení § 1206 odst. 2 ObčZ,-----
  - (7) z mého osobního zjištění, že po celou dobu jednání shromáždění, včetně doby přijetí předmětných rozhodnutí, byli osobně přítomni všichni vlastníci jednotek, o kterých Pavel Hellmann, jako předsedající shromáždění, učinil prohlášení uvedené výše v odstavci 1 písm. a) tohoto notářského zápisu,-----
  - (8) z níže uvedeného prohlášení předsedajícího shromáždění, proti němuž nebyla ze strany osobně přítomných vlastníků jednotek podána žádná námitka či protest, a žádná z osob zúčastněných na shromáždění mi nesdělila údaje, které by byly v rozporu s tímto prohlášením předsedajícího shromáždění, a proto odpadá uvedení údajů požadovaných pro tento případ v ustanovení § 80b odst. 1 písm. g) NotŘ.-----

**Předsedajícím shromáždění** byl při projednání bodu 2. pořadu shromáždění zvolen Pavel Hellmann, datum narození 3.1.1972, bydliště Brno, Bystrc, Větrná 1334/14, PSČ 635 00, jehož osobní totožnost byla ověřena z předloženého platného úředního průkazu, a který řídil shromáždění od okamžiku zvolení až do jeho ukončení. Proti volbě předsedajícího shromáždění nebyl vznesen žádný protest či námitka.-----

**Předsedající shromáždění Pavel Hellmann prohlašuje, že shromáždění Společenství vlastníků domu Běhounská 115/4 - Kozí 115/3, Brno, se sídlem Běhounská 115/4, Brno-město, 602 00 Brno, IČ: 01481363, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl S, vložka 9915, je způsobilé přijímat rozhodnutí a je usnášenischopné, protože jsou na shromáždění osobně či v zastoupení zástupcem přítomní vlastníci jednotek, kteří mohou vykonávat své hlasovací právo, když zákaz výkonu hlasovacího práva uvedený v ustanovení § 1206 odst. 1 ObčZ se nevztahuje na žádného z přítomných vlastníků jednotek, jelikož všichni vlastníci jednotek jednají ve shodě a nebyla přítomna osoba, která by nebyla připuštěna na jednání dnešní valné hromady, nebo které by nebyl umožněn výkon hlasovacího práva.**-----

***Za druhé:* Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formality a právní jednání, k nimž bylo společenství vlastníků jednotek či jeho orgány povinny před přijetím níže uvedeného rozhodnutí shromáždění, byly učiněny a jsou v souladu s právními předpisy i s předloženými stanovami společenství vlastníků jednotek.**-----

***Za třetí:* Na základě své přítomnosti při jednání dále osvědčuji, že po projednání 7. bodu pořadu jednání předsedající shromáždění navrhl, aby shromáždění přijalo toto usnesení:**-----

**Shromáždění Společenství vlastníků domu Běhounská 115/4 - Kozí 115/3, Brno mění stanovy společenství vlastníků jednotek tak, že dosavadní znění stanov společenství vlastníků jednotek se nahrazuje tímto zněním:**-----

„**STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**  
**DOMU BĚHOUNSKÁ 115/4 - KOZÍ 115/3, BRNO**-----

-----  
**ČÁST PRVNÍ**  
**VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**-----

-----  
**Čl. I**-----

-----  
**Základní ustanovení**-----

- (1) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.-----
- (2) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy domu - budovy č.p. 115 v části obce Brno-město, způsob využití: bydlení, způsob ochrany: nemovitá kulturní památka, ležící na pozemku parc. č. 55 o výměře 753 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, a za účelem správy pozemku parc. č. 55 o výměře 753 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město zapsaných pro katastrální území Město Brno, obec Brno.-----
- (3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), tento zákon také vymezuje pojmy byt a nebytový prostor. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. 2 tohoto článku stanov.-----
- (4) Společenství vlastníků vzniklo v souladu s § 9 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, třetímu vlastníku, tedy dne 22. 10. 2012 (dvacátého druhého prosince roku dva tisíce dvanáct).-----
- (5) Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.-----
- (6) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.-----
- (7) Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.-----
- (8) Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.-----

-----  
**Čl. II**-----

-----  
**Název a sídlo**-----

- (1) Název zní: **Společenství vlastníků domu Běhounská 115/4 - Kozí 115/3, Brno.**-----
- (2) Sídlem je: **Běhounská 115/4, Brno-město, 602 00 Brno.**-----

-----  
**ČÁST DRUHÁ**-----

-----  
**PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**-----

-----  
**Čl. III**-----

-----  
**Obecné vymezení správy domu a pozemku**-----

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.-----

- (2) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.-----

-----**Čl. IV**-----

-----**Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického**-----

- (1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:-----
- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,-----
  - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,-----
  - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,-----
  - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svoji jednotku, 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.-----

-----**Čl. V**-----

-----**Správa domu a pozemku z hlediska správních činností**-----

- (1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:-----
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchování dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,-----
  - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,-----
  - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,-----
  - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,-----
  - 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-----
  - f) smluv,-----
  - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.-----

-----**Čl. VI**-----

-----**Oprávnění sjednávat smlouvy**-----

- (1) Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:-----
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,-----
  - 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,-----
  - d) pojištění domu,-----
  - e) nájmu společných částí domu, a-----
  - f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.-----
- (2) Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.-----

-----**Čl. VII**-----

-----**Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem**-----

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce, může-----

- společenství vlastníků zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- (2) Smlouva se správcem obsahuje:
- vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - cenu za služby poskytované správcem,
  - určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
  - 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,
  - povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami,
  - další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

### ČÁST TŘETÍ

#### ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

#### ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

#### Čl. VIII

##### Vznik členství

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

#### Čl. IX

##### Seznam členů společenství vlastníků

- (1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
- jméno a příjmení,
  - datum narození,
  - adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládajícím vlastnické právo k pozemku a domu,
  - doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu (dále jen „doručovací adresa“), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
  - společný zástupce - v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů,
  - váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
- (2) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. X odst. 2 stanov.
- (3) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, запиše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
- (4) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že

- tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
- (5) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

#### Čl. X

##### Členská práva a povinnosti

- (1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách a má zejména právo:
- účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
  - účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
  - volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
  - předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb,
  - nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
  - seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
  - nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.
- (2) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.
- (3) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost:
- dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
  - řídít 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 jednotky,
  - hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
  - hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - řídít se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
  - 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,
  - 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, předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno.
- (4) Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- (5) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
- (6) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svoji jednotku, umožní do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.
- (7) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup,

- pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.*
- (8) *Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. X. odst. 7 stanov nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.*
- (9) *Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v jednotce domácnost, společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.*
- (10) *Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v jednotce domácnost a bydlí v ní po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby.*
- (11) *Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoliv vlastníka nebo nájemce v domě.*
- (12) *Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.*

#### Čl. XI

##### Spoluvlastnictví jednotky

- (1) *Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.*
- (2) *Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.*
- (3) *Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.*

#### Čl. XII

##### Zánik členství ve společenství vlastníků

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

#### ČÁST ČTVRTÁ

##### ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

#### Čl. XIII

##### Společná ustanovení

- (1) *Orgány společenství vlastníků jsou:*
- shromáždění,*
  - výbor.*

#### Čl. XIV

##### Shromáždění

- (1) *Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci*

- jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- (2) 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 vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
- (3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládajícím vlastnické právo k pozemku a domu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně patnácti dnů před konáním zasedání. 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 vlastníků členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá tohoto článku stanov, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
- (5) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.
- (6) Do působnosti shromáždění patří:
- a) změna stanov,
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - f) rozhodování:
    - i. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - ii. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
    - iii. o změně podlahové plochy jednotky,
    - iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    - v. o změně podílu na společných částech,
    - vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    - vii. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšující-li náklady částku stanovenou v čl. XVI odst. 12 stanov,
  - g) udělování předchozího souhlasu:
    - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVI odst. 12 stanov,
    - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
  - i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.



- (7) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.
- (8) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XIV odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. 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. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Zásaditost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.
- (9) Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jeho ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:
- kdo zasedání svolal a jak,
  - kdy se konalo,
  - kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
  - jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,
  - plné znění přijatých usnesení,
  - uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení,
  - kdy byl zápis vyhotoven.
- Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy výboru. Každý člen spolku může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku X. odst. 2 stanov, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zasílány na jeho e-mailovou adresu bezprostředně po jejich vyhotovení.
- (10) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- (11) 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.

#### Čl. XV

##### Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- (1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.
- (2) 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. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.
- (3) 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.
- (4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
- (5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. 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.

#### Čl. XVI

##### Výbor

- (1) Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem

- činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----
- (2) Výbor je tříčlenný. Předseda výboru zastupuje společenství vlastníků navenek samostatně. Jiný člen výboru (tj. i místopředseda výboru) je oprávněn zastupovat společenství vlastníků pouze společně s dalším členem výboru. Za společenství vlastníků se podepisuje tak, že osoba podepisující za společenství vlastníků k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci. -----
- (3) Funkční období členů výboru činí pět let a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. -----
- (4) Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem výboru jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. -----
- (5) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat. -----
- (6) Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. -----
- (7) Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou ročně. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných. O náležitostech zápisu platí přiměřeně čl. XIV odst. 9 stanov. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchýlný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Zápisy ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství vlastníků k nahlédnutí za podmínek uvedených v čl. X odst. 2 stanov. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání výboru zasílány na jeho e-mailovou adresu bezprostředně po jejich vyhotovení. -----
- (8) Má-li společenství vlastníků zaměstnance, je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru. -----
- (9) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru společenství vlastníků škodu, kterou mu způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci. -----
- (10) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména: -----
- a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost, -----
- b) rozhoduje o pojištění domu, -----
- c) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb, -----
- d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, -----
- e) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku, -----
- f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----
- g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků, -----
- h) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši -----

- príspevků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
- (11) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:
- a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
  - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
  - c) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
  - d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
  - e) v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z. zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.
- (12) V působnosti výboru je dále rozhodování:
- a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 100.000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých),
  - b) dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 100.000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých)
  - c) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 10.000,- Kč (deset tisíc korun českých) v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
- (13) Členství ve výboru končí:
- a) uplynutím funkčního období,
  - b) odvoláním z funkce,
  - c) odstoupením z funkce,
  - d) ztrátou způsobilosti být členem výboru,
  - e) případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.
- (14) Odstoupí-li člen výboru ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.
- (15) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.
- (16) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

#### ČÁST PÁTÁ

#### URČENÍ PRVNÍCH ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

##### Čl. XVII

Prvním pověřeným vlastníkem byla společnost HORIZONT TRAVEL, s.r.o., IČ: 25589288, sídlem: Masarykova 413/34, Brno-město, 602 00 Brno.

#### ČÁST ŠESTÁ

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

##### Čl. XVIII

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III až VII těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti vlastníků

jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.

### Čl. XIX

#### Pravidla pro užívání společných částí

- (1) Vlastník jednotky je povinen:
  - a) užívat společné části spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
  - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost,
  - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu.
- (2) Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech jakékoliv předměty. Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníku jednotky.
- (3) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby ve společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které s ním jednotku užívají nebo jsou v jednotce na návštěvě. Pokud tato zvířata znečistí společné části, je vlastník jednotky povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.
- (4) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje své povinnosti dle čl. XIX odst. 1 stanov, vyzve jej společenství k odstranění závadného stavu a určí mu k tomu přiměřenou lhůtu. Po marném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníku jednotky.

### ČÁST SEDMÁ

#### PRÁVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK

### Čl. XX

#### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

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

- s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
- (6) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

-----  
**Čl. XXI**  
 -----

**Pravidla pro příspěvky na správu domu, příspěvky na úhradu cen služeb 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 shromážděním.
- (2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
- náklady na odměňování členů výboru,
  - náklady na vedení účetnictví,
  - náklady na vlastní správní činnost dle čl. V stanov,
  - náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
  - náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
  - náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
  - náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
  - náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
- (3) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.
- (4) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
- (5) 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.
- (6) 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 účtovacího období.
- (7) 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 účtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
- (8) Vlastníci jednotek jsou povinni se při úhradě příspěvků na správu domu a pozemku a příspěvků na úhradu cen služeb řídit pravidly uvedenými v příloze č. 1 těchto stanov „Pravidla pro stanovení příspěvků na správu domu, pravidla pro stanovení úhrad nákladů za služby, pravidla pro rozúčtování“, která stanoví mj. rovněž rozvržení nákladů na správu domu a pozemku, rozúčtování nákladů na služby, lhůtu, v níž je člen společenství vlastníků oprávněn obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, splatnost případných přeplatků či nedoplatků aj.

-----  
**ČÁST OSMÁ**  
 -----

**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- (1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 26.11.2014 (dvacátého šestého listopadu roku dva tisíce čtrnáct).
- (2) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.

K takto přednesenému návrhu usnesení shromáždění nebyly ze strany osobně přítomných vlastníků jednotek či jejich zástupců vzneseny žádné protinávrhy či připomínky, a proto předsedající shromáždění vyzval osobně přítomné vlastníky jednotek či jejich zástupce k hlasování, a to nejprve v pořadí pro, poté proti a zdržel se, s tím, aby k hlasování hlasovali zvednutím ruky. Bylo provedeno



**Společenství vlastníků domu  
Běhounská 115/4 - Kozí 115/3, Brno**

Běhounská 115/4, Brno-město, 602 00 Brno, IČ: 01481363

**Pravidla pro stanovení příspěvků na správu domu, pravidla pro stanovení  
úhrad nákladů za služby, pravidla pro rozúčtování**  
(dále jen „pravidla“)

**ČÁST PRVNÍ  
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ  
Článek 1  
Předmět úpravy**

1. Tyto pravidla upravují stanovy Společenství vlastníků domu Běhounská 115/4 - Kozí 115/3, Brno (dále jen „stanovy“) ve věci specifikace:
  - a) pravidel pro stanovení příspěvků na správu domu,
  - b) pravidel pro stanovení úhrad nákladů za služby,
  - c) pravidel rozúčtování.
2. Záležitosti týkající uvedených pravidel a neupravené stanovami nebo těmito pravidly se řídí zvláštním právním předpisem - Zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

**ČÁST DRUHÁ  
PRAVIDLA PRO STANOVENÍ PŘÍSPĚVKŮ NA SPRÁVU DOMU  
Článek 2  
Složky příspěvku na dlouhodobou zálohu na úhradu nákladů  
na správu a údržbu domu a pozemku**

Společenství stanovilo strukturu tvorby příspěvku na dlouhodobou zálohu na úhradu nákladů na správu a údržbu domu a pozemku jakožto společných částí (dále jen „dlouhodobá záloha“) rozdělením na jednotlivé evidenční složky:

- a) dlouhodobá záloha na opravy,
- b) ostatní režijní náklady,
- c) vlastní správní činnost,
- d) pojištění domu,
- e) poplatek za správu,

**Článek 3  
Dlouhodobá záloha na opravy**

1. Vymezení pojmů:
  - **Údržba** - údržbou se rozumí soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady, není-li obsahem provozních nákladů.
  - **Oprava** - opravou se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu, není-li obsahem provozních nákladů. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií.

- **Rekonstrukce** - rekonstrukcí se rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů.
  - **Modernizace** - modernizací se rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.
2. Složka dlouhodobá záloha na opravy je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů společenství na úhradu účelových nákladů za účelem zajištění:
    - a) údržby, oprav a modernizace společných částí domu a pozemku,
    - b) oprav protipožárního zabezpečení domu (požární vodovod, požární uzávěry, nouzové osvětlení),
    - c) oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, rozvodu plynu, vody a odvodu odpadních vod, odvodu srážkových vod, rozvodů tepla včetně otopných těles a domovní kotelny, vzduchotechniky, včetně bezpečnostních technických prostředků, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě, hromosvodů, a dalších technických zařízení podle vybavení domu).
    - d) výměna nebo metrologické ověřování bytových měřidel vody a tepla,
    - e) oprav domovní kotelny.
  3. Předpis dlouhodobé zálohy na opravy se stanovuje poměrně v Kč připadající na spoluvlastnický podíl každého jednotlivého člena společenství zapsaný v katastru nemovitostí.
  4. Skutečné náklady složky dlouhodobé zálohy na opravy se rozúčtují podle výše spoluvlastnického podílu na jednotlivé členy společenství zapsané v katastru nemovitostí. Složka dlouhodobé zálohy na opravy není předmětem ročního vyúčtování.
  5. Stav konta složky dlouhodobé zálohy na opravy přináležející jednotlivým členům společenství soustavně vede a eviduje pověřený smluvní správce domu.

#### **Článek 4 Ostatní režijní náklady**

1. Složka ostatní režijní náklady je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů společenství na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
  - a) režijních výdajů spojených s drobnými opravami bytového domu,
  - b) výdajů spojené s nákupem režijního materiálu,
  - c) náklady na kontroly a revize technického zařízení domu.
2. Předpis složky ostatní režijní náklady se stanovuje poměrným podílem v Kč připadající na spoluvlastnický podíl každého jednotlivého člena společenství zapsaný v katastru nemovitostí.
3. Skutečné zálohy a náklady složky ostatní režijní náklady se rozúčtují a vyúčtují podle výše spoluvlastnického podílu na jednotlivé členy společenství zapsané v katastru nemovitostí, a to vždy po skončení zúčtovacího období.



## **Článek 5**

### **Vlastní správní činnost**

1. Složka vlastní správní činnost je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů společenství na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
  - a) nákladů na vedení běžného účtu společenství,
  - b) dalších drobných výdajů spojených s provozem společenství a správou domu vyplývající z činnosti statutárních orgánů společenství,
  - c) nákladů na odměny členů výboru společenství (náklady na odměny členů výboru a náklady na zákonné odvody z odměn členů výboru, jako statutárního orgánu).
2. Předpis složky vlastní správní činnost se stanovuje poměrným rovným dílem z počtu všech jednotek v domě v Kč připadající na jednotku jako jeden celek.
3. Skutečné zálohy a náklady složky vlastní správní činnost se rozúčtují a vyúčtují poměrným rovným dílem připadající na jednotku jako jeden celek, a to vždy po skončení zúčtovacího období.

## **Článek 6**

### **Pojištění domu**

1. Složka pojištění domu je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů společenství na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
  - a) živelného pojištění domu dle pojistné smlouvy uzavřené mezi společenstvím a pojišťovnou,
  - b) pojištění odpovědnosti a příp. jiné druhy pojištění uzavřené mezi společenstvím a pojišťovnou.
2. Předpis složky pojištění domu se stanovuje poměrným podílem v Kč připadající na spoluvlastnický podíl každého jednotlivého člena společenství zapsaný v katastru nemovitostí.
3. Skutečné zálohy a náklady složky pojištění domu se rozúčtují a vyúčtují podle výše spoluvlastnického podílu na jednotlivé členy společenství zapsané v katastru nemovitostí, a to vždy po skončení zúčtovacího období.

## **Článek 7**

### **Poplatek za správu**

1. Složka poplatek za správu je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů společenství na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
  - správy domu a vedení účetnictví společenství v souladu se smlouvou uzavřenou mezi společenstvím a smluvním správcem.
2. Předpis složky poplatek za správu se stanovuje poměrným rovným dílem z počtu všech jednotek v domě v Kč připadající na jednotku jako jeden celek.

3. Skutečné zálohy a náklady složky poplatků za správu se rozúčtují a vyúčtují poměrným rovným dílem připadající na jednotku jako jeden celek, a to vždy po skončení zúčtovacího období.

**ČÁST TŘETÍ**  
**PRAVIDLA PRO STANOVENÍ ÚHRAD NÁKLADŮ ZA SLUŽBY**  
**Článek 8**  
**Složky příspěvku na úhradu nákladů za služby**

Společenství stanovilo strukturu tvorby příspěvku na úhradu nákladů za služby rozdělením na jednotlivé evidenční složky:

- a) elektřina - společné prostory,
- b) výtah,
- c) studená voda,
- d) teplá voda,
- e) teplo,
- f) teplá voda ohřev,
- g) svoz odpadu,
- h) úklid,
- i) odečty měřidel a rozúčtování.

**Článek 9**  
**Elektřina – společné prostory**

1. Složka elektřina – společné prostory je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů společenství na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
  - a) elektrické energie včetně nájemného za elektroměr(y) pro provoz zařízení ve společných částech domu vzniklé v souvislosti s užíváním společných prostor dle vyúčtování od dodavatele elektrické energie,
  - b) údržby rozvodů elektřiny (např. dotahování svorek),
  - c) výměny světelných zdrojů (žárovek a zářivek),
  - d) oprav a výměn vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů,
  - e) oprav a výměn osvětlovacích těles.
2. Do nákladů za služby na složku elektřina – společné prostory se nezahrnují náklady na výměnu stávajících rozvodů elektřiny ani vybudování rozvodů nových.
3. Skutečné zálohy a náklady za služby složky elektřina – společné prostory se rozúčtují a vyúčtují poměrným rovným dílem připadající na jednotku jako jeden celek, a to vždy po skončení zúčtovacího období. Jednotky č. 115/1, 115/2, 115/3, 115/4, 115/5 a 115/6 nejsou předmětem vyúčtování této složky.

**Článek 10**  
**Výtah**

1. Složka výtah je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů společenství na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
  - a) elektrické energie na provoz výtahu (je-li samostatně měřena),
  - b) mazání výtahu včetně mazacích tuků a olejů,
  - c) vyprošťování osob z výtahu,

- d) údržbu a malé opravy k zabezpečení provozuschopného stavu výtahu a k odstranění nepojízdnosti výtahu,
  - e) čištění šachty a šachetní prohlubně,
  - f) vyproštění předmětů spadlých do prohlubně šachty nebo uvízlých ve výtahové šachtě,
  - g) obnovu poškozených předepsaných návodů a štítků na šachetních dveřích a v kabině výtahu,
  - h) opravy svítidla v kabině vč. výměny žárovky,
  - i) nátěry kabiny, šachetních dveří a šachty,
  - j) výměnu rozbitých skel výtahu, zrcadel v kabině výtahu nebo šachetních dveří.
2. Do nákladů za služby na složku výtah se nezahrnují střední a generální opravy výtahu (např. výměna hnacího zařízení, lan, vodících lišt, kabiny) a výdaje na modernizace a rekonstrukce výtahu.
3. Skutečné zálohy a náklady za služby složky výtah se rozúčtují a vyúčtují poměrným rovným dílem připadající na jednotku jako jeden celek, a to vždy po skončení zúčtovacího období. Jednotky č. 115/1, 115/2, 115/3, 115/4, 115/5 a 115/6 nejsou předmětem vyúčtování této složky.

#### **Článek 11** **Studená voda**

1. Složka studená voda je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů společenství na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
- a) dodávky studené vody od dodavatele vody,
  - b) odvádění odpadních vod dodavatelem vody.
2. Do nákladů na dodávku vody a odvádění odpadních vod se nezahrnují náklady na pořízení, ověřování, opravy a výměny vodoměrů, náklady na opravy rozvodů vody a odpadních vod v domě včetně jejich výměny, náklady spojené s rozúčtováním a vyúčtováním této služby s jednotlivými nájemci.
3. Skutečné zálohy a náklady za služby složky studená voda (náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod) se rozúčtují a vyúčtují na vlastníky jednotek v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech studené vody v jednotkách. Jednotky č. 115/4, 115/5 a 115/6 nejsou předmětem vyúčtování této složky.

#### **Článek 12** **Teplá voda**

1. Složka teplá voda je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů společenství na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
- a) dodávky teplé vody od dodavatele vody,
  - b) odvádění odpadních vod dodavatelem vody.
2. Do nákladů na dodávku teplé vody a odvádění odpadních vod se nezahrnují náklady na pořízení, ověřování, opravy a výměny vodoměrů, náklady na opravy rozvodů teplé vody a odpadních vod v domě včetně jejich výměny, náklady spojené s rozúčtováním a vyúčtováním této služby s jednotlivými nájemci.

3. Skutečné zálohy a náklady za služby složky teplá voda (náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod) se rozúčtují a vyúčtují na vlastníky jednotek v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech teplé vody v jednotkách. Jednotky č. 115/1, 115/2, 115/3, 115/4, 115/5 a 115/6 nejsou předmětem vyučování této složky.

### **Článek 13**

#### **Teplo**

1. Složka teplo je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů společenství na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
  - a) paliva (plynu) pro ohřev teplotosného média pro otop a ohřev teplé vody v domovní plynové kotelně,
  - b) elektrické energie na provoz kotelny (je-li samostatně měřena),
  - c) spotřeby chemikálie pro úpravu technologické vody (její spotřeba není samostatně měřena),
  - d) provoz a obsluhu plynové kotelny prostřednictvím externího dodavatele,
  - e) materiál na údržbu a drobné opravy zajišťované obsluhou kotelny – externím dodavatelem.
2. Do nákladů na složku teplo se nezahrnují opravy (vyjma oprav uvedených v odstavci 1), výdaje na modernizace a rekonstrukce<sup>1</sup> zařízení kotelny, náklady na revize kotelny, pořízení, ověřování, opravy a výměnu vodoměrů v bytech a přístrojů sloužících k rozúčtování nákladů na teplo na jednotlivé vlastníky jednotek, náklady spojené s rozúčtováním a vyúčtováním této služby s jednotlivými vlastníky jednotek ani spotřeba vody použité pro přípravu teplé vody (je zahrnuta do nákladů na dodávku teplé vody).
4. Skutečné zálohy a náklady za služby složky teplo se rozúčtují a vyúčtují na vlastníky jednotek podle zvláštního právního předpisu<sup>2</sup>. Jednotky č. 115/1, 115/2, 115/3, 115/4, 115/5 a 115/6 nejsou předmětem vyučování této složky.

### **Článek 14**

#### **Teplá voda - ohřev**

1. Složka teplá voda – ohřev je tvořena v souladu s článkem 15 Teplo bod 1. a 2.
2. Skutečné zálohy a náklady za služby složky teplá voda - ohřev se rozúčtují a vyúčtují na vlastníky jednotek podle zvláštního právního předpisu<sup>3</sup>. Jednotky č. 115/1, 115/2, 115/3, 115/4, 115/5 a 115/6 nejsou předmětem vyučování této složky.

---

<sup>1</sup> § 33 odst. 2 a 3 zákona č.586/1992 Sb. o dani z příjmu

<sup>2</sup> Vyhláška č. 372/2001 Sb.

<sup>3</sup> Vyhláška č. 372/2001 Sb.

## **Článek 15** **Svoz odpadu**

1. Složka svoz odpadu je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů společenství na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
  - odvozu komunálního odpadu externím dodavatelem této služby.
5. Skutečné zálohy a náklady za služby složky svoz odpadu se rozúčtují a vyúčtují poměrným rovným dílem připadající na jednotku jako jeden celek, a to vždy po skončení zúčtovacího období. Jednotky č. 115/1, 115/2, 115/3, 115/4, 115/5 a 115/6 nejsou předmětem vyučování této složky.

## **Článek 16** **Úklid**

1. Složka úklid je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů společenství na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
  - a) úklidu společných chodeb a schodišť, výtahů, čištění oken dveří ve společných prostorách externím dodavatelem těchto služeb na základě smlouvy,
  - b) úklidu pozemku příslušejícího k domu a odklízení sněhu externím dodavatelem těchto služeb na základě smlouvy,
  - c) úklidové prostředky a pomůcky včetně pracovních ochranných pomůcek jako součást služeb od externího dodavatele.
2. Skutečné zálohy a náklady za služby složky úklid se rozúčtují a vyúčtují poměrným rovným dílem připadající na jednotku jako jeden celek, a to vždy po skončení zúčtovacího období. Jednotky č. 115/1, 115/2, 115/3, 115/4, 115/5 a 115/6 nejsou předmětem vyučování této složky.

## **Článek 17** **Odečty měřidel a rozúčtování**

1. Složka odečty měřidel a rozúčtování je tvořena za účelem vytváření finančních zdrojů společenství na úhradu nákladů, jejichž účelem je zajištění:
  - a) náklady na odečty měřidel provedené externím dodavatelem těchto služeb na základě smlouvy,
  - b) náklady na rozúčtování tepla a vody provedené externím dodavatelem těchto služeb na základě smlouvy.
2. Na složku nejsou předepisovány měsíční zálohy. Složka je jen předmětem ročního vyúčtování.
3. Skutečné náklady za služby složky odečty měřidel a rozúčtování se vyúčtují poměrným dílem podle počtu měřidel instalovaných v jednotce, a to vždy po skončení zúčtovacího období. Jednotka č. 1603/1 není předmětem vyučování této složky. Jednotky č. 115/1, 115/2, 115/3, 115/4, 115/5 a 115/6 nejsou předmětem vyučování této složky.

## PRAVIDLA ROZÚČTOVÁNÍ

### Článek 18

#### Zúčtovací období, výše a splatnost záloh

1. Zúčtovacím obdobím, za které společenství provede rozúčtování a vyúčtování příspěvku na správu domu je kalendářní rok (od 1.1 do 31.12.).
2. Zúčtovacím obdobím, za které společenství provede rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby je kalendářní rok (od 1.1 do 31.12.).
3. Zálohy na náklady na příspěvky na správu domu hradí vlastníci jednotek měsíčně ve výši 1/12 předpokládaných ročních nákladů připadajících na příslušnou jednotku.
4. Náklady na služby hradí vlastníci jednotek měsíčně ve výši 1/12 předpokládaných ročních nákladů připadajících na příslušnou jednotku.
5. Při stanovení záloh na dodávku tepla pro ohřev a výrobu teplé vody se postupuje podle zvláštního právního předpisu<sup>4</sup>.
6. Zálohy na náklady na příspěvky na správu domu a na služby jsou splatné vždy do 25. dne každého měsíce.

### Článek 19

#### Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků

1. Při vyúčtování dodávky tepla pro ohřev a výrobu teplé vody z domovní plynové kotelny se postupuje podle zvláštního právního předpisu<sup>5</sup>.
2. Vyúčtování záloh a plateb na příspěvky na správu domu a služby s uvedením údajů (v členění podle stanovených složek) o výši celkových nákladů a o výši celkových přijatých měsíčních záloh tak, aby výše rozdílů byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska stanoveného způsobu rozúčtování nákladů na jednotlivé složky, a s uvedením konečného rozdílu (přeplatku nebo nedoplatku) doručí společenství vlastníkům jednotek nejpozději do 4 kalendářních měsíců od skončení zúčtovacího období.
3. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníkovu jednotky.
4. Na základě písemné žádosti společenství nejpozději do 5 měsíců od skončení zúčtovacího období doloží vlastníkovu jednotky náklady na jednotlivé složky za služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování a umožní mu pořízení kopie vedených podkladů na jeho náklad.
5. Případné námitky k vyúčtování předloží vlastníkovu jednotky společenství neprodleně, nejpozději však do 21 dnů od dne doručení vyúčtování od doručení vyúčtování, popř. doložení dokladů podle odstavce 4. společenství musí vyřídit uplatněné námitky nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.

---

<sup>4</sup> Vyhláška č. 372/2001 Sb.

<sup>5</sup> Vyhláška č. 372/2001 Sb.

**Článek 20**  
**Zvláštní ustanovení**

1. V případě nejasnosti rozhodne o zahrnutí konkrétních částek do nákladů na jednotlivé služby výbor společnosti.
2. Vlastník jednotky oznámí společnosti písemně a bez zbytečného odkladu všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotky, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
3. Pravidla jako příloha č. 1 stanov byly schváleny shromážděním vlastníků na zasedání shromáždění dne 26.11.2014, platí na dobu neurčitou a použijí se poprvé pro zúčtovací období roku 2014.

**Jan Kománek**

---

předseda výboru



**Pavel Hellmann**

---

místopředseda výboru



Ověřuji, že tento stejnopis notářského zápisu, včetně opisu jeho přílohy první, vyhotovený dne 9.12.2014 (devátého prosince roku dva tisíce čtrnáct), se shoduje doslovně s notářským zápisem **NZ 1732/2014**, včetně prvopisu jeho přílohy první, sepsaným jménem Mgr. Richarda Brázdy, notáře v Brně, jeho zástupcem ustanoveným podle § 24 odst. 1 zákona číslo 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů, Mgr. Petrem Šedivým, notářským kandidátem, dne 9.12.2014 (devátého prosince roku dva tisíce čtrnáct) , který je uložen ve sbírce notářských zápisů Mgr. Richarda Brázdy, notáře v Brně. -----  
V Brně dne 9.12.2014 (devátého prosince roku dva tisíce čtrnáct) . -----

Mgr. Petr Šedivý, v.r. -----  
Mgr. Petr Šedivý -----  
notářský kandidát, ustanovený zástupce -----  
Mgr. Richarda Brázdy, notáře v Brně -----  
L.S. Mgr. Richard Brázda, notář v Brně -----