

Stanovy

**společenství vlastníků Brno,
Vsetínská 521/ 8-18**

Úplné znění po změně schválené shromážděním vlastníků
ze dne 15. října 2024.

S T A N O V Y

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ BRNO, VSETÍNSKÁ 521/8-18

ČÁST PRVNÍ – VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) a dalších prováděcích zákonů a předpisů. Společenství se řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb. – občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“, nebo jen „zákon“).
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek – bytů a nebytových prostorů (dále jen „jednotek“) v domě s číslem popisným 521, 522, 523, 524, 525 a 526 (dále jen „dům“), který je postaven na pozemcích parcelní čísla 36, 37, 38, 39, 40 a 41, katastrální území Štýřice, to vše zapsáno na listu vlastnictví číslo 2814, vedeném pro katastrální území Štýřice, u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno – město. Dále jsou členové společenství spoluvlastníky pozemku parcelní číslo 35, katastrální území Štýřice, zapsaného na listu vlastnictví číslo 3800, vedeném pro katastrální území Štýřice, u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno – město (pozemky parcelní čísla 35, 36, 37, 38, 39, 40 a 41 dále jen jako „pozemek“). Jednotky v domě na pozemku vznikly dle prohlášení vlastníka ze dne 18.09.2006 s účinky práva od 18.09.2006 pod číslem vkladového řízení V-12789/2006-702 (dále jen „prohlášení vlastníka“).
3. Pokud je kterákoliv jednotka ve spoluvlastnictví více vlastníků, popř. pokud je kterákoliv jednotka ve společném jmění manželů, jsou tito spoluvlastníci či manželé povinni písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. Toto zmocnění jsou vlastníci povinni předložit výboru, a to nejpozději do deseti kalendářních dní ode dne nabytí jednotky do spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů.
4. Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze při naplňování účelu svého založení, kterým je zajišťování správy domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách. K právním jednáním, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Názevem společenství jsou slova „**Společenství vlastníků Brno, Vsetínská 521/8-18**“.
2. Sídlo společenství je: Vsetínská 525/16, 639 00 Brno Štýřice.
3. Společenství je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl S, vložka 5679, identifikační číslo společenství je: 277 29 885.

ČÁST DRUHÁ – PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a pozemku

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nadstavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství.
2. Činnostmi týkající se správy domu a pozemku z hlediska **provozního a technického** 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 vlastníka nebo stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) revize a opravy technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c) revize a opravy domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - d) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - e) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
3. Činnostmi týkající se správy domu a pozemku z hlediska **správních činností** se rozumí zejména
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z jiných právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu,
 - b) správa jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - c) 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, popřípadě dalších příspěvků na činnosti dle těchto stanov,

- d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání (pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů), řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství,
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov, ze zákona a z usnesení shromáždění vlastníků přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami,
 - f) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány,
 - g) vedení evidence nákladů vztahujících se k činnosti společenství,
 - h) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - i) činnosti spojené s provozováním společných částí domu a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - j) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
 - k) správy společných částí domu a pozemku, které podle prohlášení vlastníka slouží výlučně k užívání vlastníků některých jednotek.
4. Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí domu a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu,
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměníkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení,
 - f) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
5. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany.

Čl. IV

Zajišťování správy domu a pozemku na základě smlouvy se správcem

1. Shromáždění vlastníků může rozhodnout, že některé činnosti spojené se správou domu a pozemku může pro společenství zajišťovat fyzická či právnická osoba (tzv. správce), a to na základě uzavřené smlouvy (tzv. smlouva o správě).
2. Smlouva o správě obsahuje
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - c) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o finančním hospodaření společenství,

- d) povinnost správce před ukončením jeho činnosti předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - e) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 a 2 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ – ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. V

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou
 - a) shromáždění,
 - b) předseda,
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby, jako člena takového orgánu je způsobilý ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
3. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy. (§ 159, odstavec 2 občanského zákoníku).
- 3a Předseda nemusí být vlastníkem bytové jednotky v domě.
- 3b Předseda se nemůže nechat při výkonu své funkce zastupovat
4. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením nebo odvoláním z funkce.
5. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
6. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
7. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavce 2 tohoto článku obdobně.
8. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Čl. VI

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Do výlučné působnosti shromáždění patří
 - a) změna stanov,

- b) změna prohlášení vlastníka,
 - c) zřizování orgánů, volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu,
 - e) schválení výše příspěvků na správu domu včetně stanovení výše příspěvku na dlouhodobou zálohu za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu (tzv. fond oprav, viz článek XII, odstavec 2),
 - f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - g) schválení nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací hodnota v jednotlivém případě přesáhne částku 50.000 Kč a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v jednotlivém případě přesáhne částku 50.000 Kč.
 - h) rozhodování o opravách nebo stavebních úpravách, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.500 Kč v průměru na jednotku a vyšší, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
 - i) rozhodování o vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - j) rozhodování o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - k) rozhodování o změně účelu užívání domu nebo jednotek,
 - l) rozhodování o změně podlahové plochy jednotek,
 - m) rozhodování o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - n) rozhodování o změně podlahové plochy jednotek,
 - o) rozhodování o změně podílu na společných částech domu,
 - p) rozhodování o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky či jednotek,
 - q) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - r) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - s) schválení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (tj. správce), rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou (tj. smlouvy o správě) a schválení změny smlouvy o správě v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - t) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává ho předseda společenství.
4. Pokud není zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Pokud žádné takové orgány nejsou, svolají shromáždění na náklady společenství členové společenství, kteří mají víc než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva; v takovém případě musí na návrhu programu být volba výboru. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
5. Shromáždění musí být předsedou svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu programu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají víc než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 dnů od doručení žádosti. Jestliže

předseda shromáždění v uvedeném termínu nesvolá, svolají ho na náklad společenství členové společenství, kteří o svolání požádali.

6. Shromáždění se svolává pozvánkou, kterou svolavatel vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství a současně ji zašle všem členům společenství, na jimi pro tuto potřebu uvedenou doručovací adresu, a to buď emailovou, nebo poštovní (právě jeden z těchto dvou výběrů); poštovní adresa však může být Vsetínská 8 nebo Vsetínská 10 nebo Vsetínská 12 nebo Vsetínská 14 nebo Vsetínská 16 nebo Vsetínská 18, Brno. V případě, že si člen společenství zvolí poštovní adresu, rozumí se zasláním pozvánky její vhození do schránky, a tímto okamžikem se považuje pozvánka i za doručenou. V případě, že si člen společenství zvolí e-mailovou adresu, pozvánka se považuje za doručenou okamžikem odeslání emailu s pozvánkou. Každý člen společenství je povinen bez zbytečného odkladu oznámit výboru svou doručovací adresu a jakoukoli její změnu.
7. Pozvánka musí být odeslána vlastníkům jednotek a současně vyvěšena na nástěnku společenství (dle předchozího odstavce) nejméně 10 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde a od kdy se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
8. Jednání shromáždění řídí předseda nebo pověřený člen společenství vlastníků. Ve výjimečném případě může řídit shromáždění kdokoliv, kdo bude shromážděním schválen jako řídící shromáždění. V případě svolání shromáždění svolavatel podle odstavce čtvrtého nebo pátého řídí jednání shromáždění člen společenství písemně pověřený všemi těmito svolavatel.
9. Každý vlastník má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu, které jsou společné všem vlastníkům.
10. Shromáždění je způsobilé se usnášet, jsou-li přítomni, nebo na základě plné moci zastoupení členové společenství, kteří mají většinu hlasů. Plná moc pro zastoupení musí minimálně obsahovat: jméno a příjmení zmocnitele i zmocněnce, jejich data narození, adresu trvalého bydliště a datum, kdy se shromáždění, ke kterému se plná moc vyhotovuje, koná. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
11. K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. Pokud někteří vlastníci nejsou na shromáždění vlastníků přítomni, je možno v těchto případech získat jejich dodatečný souhlas v písemné podobě. V tomto případě se postupuje analogicky dle článku VII.
12. Při hlasování zastupuje spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů či v podílovém spoluvlastnictví, jejich společný zástupce podle článku I, odstavec 3.
13. 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 tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

14. 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.
15. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož porizení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy, případné plné moci a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje řídící shromáždění a zapisovatel, nebo předseda výboru a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy společenství.
16. Ustanovení odstavce 15 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise, je-li zřízena.

Čl. VII

Rozhodování per rollam (písemně) mimo zasedání shromáždění

1. Předseda společenství může rozhodnout o tzv. hlasování per rollam – písemném hlasování mimo shromáždění. Souhlas či nesouhlas s konkrétní záležitostí pak může být vyjádřen jednotlivými členy společenství mimo shromáždění, a to písemně na jedné listině či na více listinách (dále jen „návrh“).
2. Pokud není svolané shromáždění způsobilé usnášet se dle těchto stanov, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout hlasování per rollam do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno tak, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
3. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit a která činí alespoň patnáct dní.
4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Pro spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění, se použije pravidlo dle čl. I. odst. 3. těchto stanov.
5. Předseda společenství oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to do 10-ti pracovních dnů ode dne, kdy mohl znát výsledek hlasování, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Pokud se rozhodnutím mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, v takovém případě se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. VIII

Předseda společenství vlastníků

1. Předseda zastupuje společenství vlastníků samostatně.
2. Předseda jako statutární orgán řídí a organizuje běžnou činnost společenství.

3. Odpovědnost předsedy za škodu, kterou způsobili porušením právní povinnosti při výkonu svých funkcí, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

4. Předseda zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle občanského zákoníku a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech účelu společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a o plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) předkládá shromáždění k projednání a odsouhlasení roční rozpočet domu a plán oprav společných částí domu včetně jednotlivých akcí nad 225 000,- Kč
- g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- h) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku,
- i) stanovuje po projednání se správcem výši záloh za služby a termíny jejich splatnosti u jednotlivých vlastníků v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období,
- j) v případě, že nebude majitelem bytu správcem nahlášena změna počtu osob užívajících byt, je předseda oprávněn změnu u správce provést,
- k) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- l) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- m) vede knihu vlastníků,
- n) v souladu s občanským zákoníkem, těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech účelu společenství, zejména též uzavírá smlouvy,
- o) 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,
- p) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- q) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k veřejnému rejstříku – zápisy do rejstříku společenství vlastníků.

5. Pokud se kdekoliv v těchto stanovách uvádí slovo výbor, člen výboru či předseda výboru, má se tím na mysli **“předseda společenství vlastníků“**!

Čl. IX

Kontrolní komise, revizor

1. Kontrolní komise, resp. revizor, je kontrolním orgánem společenství, který je povinen kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen, resp. revizor je povinen kontrolovat účetní knihy a jiné doklady společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise, resp. revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá (resp. je nezávislý) na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Kontrolní komise, resp. revizor v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávám výboru určeným k projednání na shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
4. Každý člen kontrolní komise má jeden hlas. Pro jednání kontrolní komise, resp. revizora, se použije obdobně ustanovení článku VIII., odstavec 4 a 6 o výboru.

ČÁST ČTVRTÁ – ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. X

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanovách, a to zejména
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovu výkon stejných práv ani ohrozit, změnit anebo poškodit společné části,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, k zastupování na jednání shromáždění a jednání s orgány společenství může zplnomocnit svého zástupce,
 - d) volit a být volen do orgánů společenství,
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění a do zápisů ze schůzí shromáždění,

- h) seznámit se s hospodařením společenství,
 - i) nahlížet do smluv sjednaných společenstvím, jakož i do účetních knih a dokladů společenství.
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanovách a má zejména povinnost
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jímž umožnil přístup do domu nebo jednotky,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku včetně fondu oprav, stanovené zálohy na úhradu za služby, energie a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - c) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - d) 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,
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kdy to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo ti, jímž umožnil vstup do jednotky nebo do domu,
 - g) umožnit umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - h) zdržet se 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 k tomu byl alespoň 7 dní předem vyzván předsedou společenství.
 - i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň tři dny předem,
 - j) po předchozím vyzvání umožnit vstup předsedovi společenství či jím pověřeným třetím osobám do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svoji jednotku, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu nebo jiné jednotky,
 - k) předem písemně oznámit výboru svůj záměr stavebně upravit svou jednotku,
 - l) předem předložit předsedovi společenství stavební dokumentaci v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svoji jednotku a pokud je tato stavební dokumentace podle jiných právních předpisů vyžadována,
 - m) v případě, že vlastník hodlá umístit jakékoliv technické či jiné zařízení do společných částí domu (např. na plášť domu), případně hodlá provádět takové stavebně technické úpravy své jednotky, při kterých bude nutno zasahovat do společných částí domu, musí si předem vyžádat písemný souhlas předsedou

společenství; pro tento případ předá předsedovi společenství písemnou žádost, ve které popíše příslušné zásahy a v případě, kdy hodlá do společných částí domu (např. na plášť domu) umístit jakékoliv zařízení, bude přílohou žádosti potvrzení certifikované firmy, která montáž daného zařízení provede. V případě, kdy jakýmkoliv zásahem do společných částí domu (ať již při montáži zařízení či v budoucnu důsledkem zásahu do společných částí domu) dojde k jejich poškození, je povinen vlastník dané jednotky uhradit veškeré způsobené škody. Při posuzování žádosti si může výbor v případě nejistoty vyžádat posudek od soudního znalce, přičemž vlastník dotčené jednotky uhradí náklady na jeho vypracování v případě, kdy bude v rozporu s jím dodaným posudkem, vypracovaný soudním znalcem, nebo autorizovanou osobou.

- n) písemně oznámit předsedovi společenství a správci, nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro potřeby správy domu, tj. zejména jméno, příjmení, datum narození, adresu trvalého bydliště, e-mailovou adresu, doručovací adresu a údaje dle písmena o) tohoto odstavce,
 - o) písemně oznamovat předsedovi společenství a správci všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotky, zejména změny v počtu osob, které mají v jednotce domácnost a užívají ji po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno, adresu trvalého bydliště a datum narození této osoby. Oznámení učiní nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy ke změně došlo,
 - p) hradit veškeré měsíční úhrady, zejména stanovené příspěvky na správu domu a pozemku včetně příspěvku do fondu oprav a stanovené zálohy na úhradu za služby vždy nejpozději do 25. dne příslušného měsíce; pro případ prodlení s platbou, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit společenství poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení,
 - q) dodržovat domovní řád, pokud je odsouhlasený shromážděním.
3. Jestliže vlastník nesplní svoji povinnost uvedenou v předchozím odstavci písmenu o), zejména nesplní-li vlastník povinnost oznámit změnu počtu osob, je povinen zaplatit společenství pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním společenství. O udělení této pokuty rozhoduje předseda společenství. Výše pokuty se stanovuje na 50 Kč za každý započatý den prodlení.

ČÁST PÁTÁ – HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále na úhradu za služby a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

2. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.
3. Vlastníci jednotek jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
4. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům všech jednotek.
5. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením správce, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí vůči společenství převodce.

Čl. XII

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

1. Příspěvky na správu domu a pozemku včetně příspěvku do fondu oprav, zálohy na úhradu za služby a energie platí vlastníci v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství.
2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu v rámci příspěvků na správu domu a pozemku vytváří společenství účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobou zálohu (tzv. fond oprav). Tato záloha se nevyúčtovává a převádí se vždy do dalšího roku. Pokud dohoda všech vlastníků jednotek neurčuje jinak, nesou veškeré náklady, tj. jak příspěvky do fondu oprav, tak jeho čerpání, poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. Výši měsíčního příspěvku stanoví shromáždění vlastníků (viz článek VI, odstavec 2 písmeno e)).
3. Příspěvky určené na odměňování předsedovi společenství, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně, tzn. rovným dílem. Podobnými náklady se rozumí zejména
 - a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
 - b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - d) náklady kanceláře společenství, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektriny, je-li samostatně měřena,
 - e) poštovné,
 - f) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
4. Nebylo-li řečeno jinak, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se

zřetelem k povaze, rozměrům a umístění části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

5. O výši příspěvků na ostatní náklady za služby a energie rozhoduje v souladu se zákonem shromáždění.
6. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování (viz článek VI, odstavec 2 písmeno e)). Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 4 kalendářních měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.
7. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.

Tato změna stanov byla přijata shromážděním vlastníků dne 15. října 2024.

V Brně dne 16.10.2024



.....
Ing. Ota Jirák
předseda výboru
předseda zasedání shromáždění



.....
Adéla Hájková
člen výboru
zapisovatel

Společenství vlastníků Brno,
Vsetínská 521/8-18.
Vsetínská 16
639 00 BRNO

telefon: 602 396 165
E-mail: svj.vset.brno@centrum.cz
<http://www.svj-vsetinska521.cz/>
IČ 27729885