

ŠTÝŘICE 274 CZ

STANOVY

společenství vlastníků jednotek

Článek 1.

Základní ustanovení

- 1.1.** Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba existující za účelem zajišťování správy domu a pozemku.-----
- 1.2.** Při naplňování svého účelu je společenství vlastníků jednotek způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem v rozsahu daném právními předpisy a těmito stanovami.-----
- 1.3.** Členy společenství vlastníků jednotek jsou vlastníci jednotek, spoluvlastníci jednotky jsou společným členem.-----

Článek 2.

Název a sídlo společenství vlastníků jednotek

- 2.1.** Název firmy: Štýřice 274 CZ, společenství vlastníků jednotek.-----
- 2.2.** Sídlo firmy: Dvorského 4, Brno, PSČ 639 00.-----
- 2.3.** IČ: 292 20 491.-----
- 2.4.** Společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství) vzniklo v souladu s § 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., a to dne 21.10.2009 pro dům v Brně, na ulici Dvorského č.p. 27, č.o. 4, postaveném na pozemku parc.č. 378, katastrální území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město. Na prvním shromáždění společenství, které se konalo dne 19.4.2010, byly přijaty stanovy společenství, a to formou notářského zápisu.-----

Článek 3.

Předmět činnosti

- 3.1.** Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci (dále jen správa domu). Nemovitou věcí je dům v Brně, ulice Dvorského č.p 27, č.o. 4, postavený na pozemku parc.č. 378 a přilehlý pozemek parc. č. 377, to vše v katastrálním území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, zapsaném na Katastrálním úřadě pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.-----
- 3.2.** Správou domu se rozumí:-----
- a) zajišťování provozu domu a pozemků včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k k řádnému užívání bytů, nebytových prostor a společných prostor v domě,-----
 - b) zajišťování oprav, stavebních úprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu, včetně havarijní údržby,-----
 - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,-----
 - d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu vedených ve společných prostorech domu po plynoměry k jednotlivým bytům, rozvodů elektrické energie pro společné prostory,

svislých a vodorovných rozvodů vody vedených ve společných prostorách, svislých odvodů odpadních vod, vodorovných odvodů odpadních vod vedených ve společných prostorách, systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a bleskosvodů,-----

- e) zajišťování prohlídek, revizí a čištění komínů,-----
- f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,-----
- g) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,-----
- h) stanovení výše příspěvků a vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků vybírány,-----
- i) vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,-----
- j) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,-----
- k) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek,-----
- l) zajištění vedení účetnictví společenství podle zákona o účetnictví a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,-----

3.3. Na základě pověření nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, společenství zajišťuje pojištění domu.-----

3.4. Na základě pověření vlastníky jednotek zajišťuje společenství:-----

- a) plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen služby), s výjimkou těch, které si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo,-----
- b) dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
- c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,-----
- d) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních předpisů.-----

3.5. Předmětem činnosti společenství je dále:-----

- a) vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek,-----
- b) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby,-----
- c) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby,-----
- d) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek.---

3.6. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen správce), nebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek o ustanovení správce, může společenství vlastníků jednotek 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.-----

3.7. Změny osoby správce schvaluje shromáždění vlastníků jednotek. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.-----

3.8. Předmětem činnosti společenství je dále:-----

- a) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj

- byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace (pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována), pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,-----
- b) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek,-----
 - c) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,-----
 - d) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv,-----
 - e) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.-----

3.9. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.-----

3.10. Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků.-----

3.11. Společenství vlastníků vede seznam členů společenství, ve kterém je uvedeno jméno a příjmení vlastníka, jeho trvalý pobyt, rodné číslo, doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu, e-mailová adresa, telefonní číslo, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů společný zástupce a váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce. Na žádost člena společenství je společenství povinno tomuto členovi poskytnout jakékoliv informace z tohoto seznamu.-----

3.12. Společenství vlastníků vede seznam osob užívajících jednotlivé byty a nebytové prostory v domě Dvorského 4, Brno, v tomto seznamu jsou uvedena jména a příjmení, trvalý pobyt, datum narození, státní příslušnost, doručovací adresa a telefonní číslo. Na žádost člena společenství je společenství povinno tomuto členovi poskytnout jakékoliv informace z tohoto seznamu.

Článek 4.

Vznik a zánik členství, obecná ustanovení

4.1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.-----

4.2. Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.-----

4.3. Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:

- a) dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,-----
- b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.-----

4.4. Členství ve společenství vlastníků zaniká:-----

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,-----
- b) úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,-----
- c) zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,-----

- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,-----
e) dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.-----
- 4.5.** Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.-----
- 4.6.** Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.-----
- 4.7.** Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.-----
- 4.8.** Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky, nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství.

Článek 5.

Práva a povinnosti členů společenství

- 5.1.** Člen společenství má zejména právo:-----
- a) užívat jednotku a disponovat s ní svým rozhodnutím. Činí-li tak v souladu s právními předpisy a stanovami společenství, nemohou mu jeho orgány do jeho dispozic s jednotkou zasahovat,-----
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,-----
 - c) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,-----
 - d) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,-----
 - e) účastnit se veškeré činnosti společenství a předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,-----
 - f) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu, provozem domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období,-----
 - g) obdržet přeplatek z vyúčtování výdajů spojených s provozem domu, a to nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,-----
 - h) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,-----
 - i) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,-----
 - j) nahlížet do všech písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu domu, provoz domu a na nákladech na služby, a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5.6. tohoto článku,-----
 - k) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy domu, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5.6. tohoto článku.
- 5.2.** Člen společenství je zejména povinen:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství, pokud neodporují ustanovením právních předpisů,-----
- b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, těmito stanovami, rozhodnutími orgánů společenství, domovním řádem a pokyny výrobce či správce technických zařízení,-----
- c) neprodleně upozorňovat předsedu společenství na závady na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,-----
- d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky spojené s provozem domu,-----
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,---
- f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,-----
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jejich jednotkách nebo společných částech domu způsobil vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,-----
- h) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,-----
- i) umožnit instalaci a údržbu zařízení na měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,-----
- j) oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce, předsedovi společenství údaje uvedené v článku 3. odstavce 3.11. a 3.12. těchto stanov,-----
- k) oznamovat předsedovi společenství změny v počtu příslušníků své domácnosti, nebo domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do deseti dnů ode dne, kdy ke změně došlo,-----
- l) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, a to tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a umožnit užívat společné části jiným členům společenství,-----
- m) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jímž umožnil vstup do domu nebo bytu,
- n) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo do společné části, kterou výlučně užívá, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, kterou výlučně užívá, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,-----
- o) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup zástupci společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,-----
- p) provádět zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,-----
- r) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),-----
- s) umožnit vstup zástupce společenství vlastníků do bytu i bez předchozí výzvy, pokud je

- odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny,-----
- t) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou předseda společenství,-----
- u) sdělit na vyzvání zástupce společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu, a to pro případ havarijních situací,-----
- v) podílet se na úhradě ztráty společenství ve výši svého spoluvlastnického podílu na společných částech budovy.-----

5.3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem více než tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě se všemi členy společenství a na základě usnesení schůze shromáždění.-----

5.4. Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.-----

5.5. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.-----

5.6. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 5.1., písmeno j) a k), nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat jejich fotokopie, pořídit fotokopie si může pouze svým mobilním zařízením. Nahlížení lze realizovat každé první úterý v měsíci, které je pracovním dnem, od 14:00 do 18:00 hodin po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství.-----

Článek 6.

Pravidla pro správu domu a pozemku

6.1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.-----

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

6.3. Pokud bude uzavírána se třetí osobou (správcem) smlouva o zajišťování některých činností správy domu a pozemku, musí tato obsahovat:-----

- vymezení činností, které bude správce vykonávat,-----
- cenu za služby poskytované správcem,-----
- určení způsobu hospodaření s příspěvkem 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 společenství 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,-----

- další náležitosti stanovené shromážděním.-----

6.4. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění.-----

6.5. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.-----

6.6. Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i se třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.-----

6.7. Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.-----

6.8. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20.000,- Kč, o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20.000,- Kč.-----

6.9. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivých případech částku 3.000,- Kč v průměru na každou bytovou jednotku, tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.-----

6.7. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, nebo vyhlásit výběrové řízení a oslovit více potencionálních dodavatelů.-----

Článek 7.

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

7.1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně, jak jsou vymezeny v prohlášení vlastníka a smlouvě o výstavbě. Mezi ně náleží také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, pavlače pro přístup do jednotlivých bytů, výtah, sklepy a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění může schválit domovní řád, kterým upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád bude předán všem členům společenství, kteří zajistí, aby s ním byly seznámeny osoby užívající jejich jednotky, tímto je řádně splněna povinnost společenství seznámení s domovním řádem všechny osoby užívající jednotky v domě. Domovní řád bude umístěn i na webových stránkách společenství, pokud tyto budou pořízeny. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.-----

7.2. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.-----

7.3. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky, neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. V opačném případě může nápravu zajistit společenství na náklady vlastníka, který tuto povinnost porušil. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.-----

7.4. Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené. Dále je člen společenství povinen zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině, nebo vytváření jakýchkoliv překážek ve společných částech domu.-----

7.5. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepě, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.-----

7.6. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství, tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem.-----

7.7. Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody a plynu, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K uzávěrům vody, plynu, rozvodným skříním elektřiny, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup.-----

7.8. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě jsou uloženy na místě k tomu určeném statutárním orgánem.-----

7.9. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství i ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hodin do 20:00 hodin. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.-----

7.10. Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.-----

7.11. Člen společenství není oprávněn používat přilehlé pozemky u domu, které jsou v podílovém spoluvlastnictví všech členů společenství, k výběhu a venčení domácích ani jiných zvířat.-----

7.12. Statutární orgán zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením.-----

Článek 8.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

8.1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce kalendářního roku, který předchází roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.-----

8.2. Rozpočet zahrnuje dvě části:-----

- a) hospodaření s dlouhodobými zálohami a příspěvky na opravy, modernizace, rekonstrukce a technické zhodnocení společných částí domu, (dále jen fond správy domu a pozemku),
- b) provozní náklady nehrazené z dlouhodobých záloh a z příspěvku podle písm. a) tohoto bodu, (dále jen fond provozu).-----

8.3. Rozpočet fondu správy domu a pozemku musí obsahovat tyto údaje:-----

- zůstatek k 1. lednu roku, pro který byl rozpočet vyhotoven,-----
- předpokládaný výběr z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,-----
- předpokládané čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace, rekonstrukce a technické zhodnocení společných částí domu,-----
- předpokládaný zůstatek k 31. prosinci roku, pro který byl rozpočet vyhotoven.-----

8.4. Rozpočet fondu provozu musí obsahovat tyto údaje:-----

- předpokládaný výběr záloh členů společenství na provozní činnost společenství,-----
- předpokládané výdaje související s provozem společenství.-----

8.5. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:-----

- a) příspěvky vlastníků jednotek do fondu správy domu a pozemku,-----
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků do fondu správy domu a pozemku a do fondu provozu,-----
- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami záloh na služby za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle článku 11. těchto 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,-----
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.-----

8.6. 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,-----
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.-----

8.7. Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.-----

8.8. Návrh rozpočtu připravuje statutární orgán a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 22. prosince roku, který předchází tomu, pro který se rozpočet schvaluje.-----

8.9. 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.-----

8.10. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.-----

Článek 9.

Fond správy domu a pozemku

9.1. Fond správy domu a pozemku (dále jen fond správy) je dlouhodobou zálohou ke krytí nákladů na opravy, odstranění havárií, modernizace, rekonstrukce a technické zhodnocení společných částí domu a je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad placených členy společenství ve výši stanovené každoročně shromážděním. Z tohoto fondu jsou nadále hrazeny:-----

- a) náklady na pojištění domu a pozemku,-----
- b) veškeré revize a povinné prohlídky společných částí domu,-----
- c) náklady na drobné opravy a údržbu.-----

9.2. Platby do tohoto fondu hradí členové společenství ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu.-----

9.3. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku pro jednotlivé členy navrhuje a předkládá statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí.-----

9.4. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně dvoutřetinovou většinou hlasů přítomných členů na shromáždění.-----

9.5. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím z jakéhokoliv důvodu rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.-----

9.6. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy, odstranění havárií, modernizace, rekonstrukce a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku, a to do čtyř měsíců po skončení kalendářního roku. Pokud při vyúčtování tohoto fondu vznikne záporný výsledek, členové jsou povinni jej uhradit v poměru a ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, a to nejpozději do jednoho měsíce od obdržení vyúčtování. Pokud při vyúčtování tohoto fondu vznikne kladný výsledek, nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypovídává a převádí se do dalšího roku.-----

9.7. Shromáždění může tříčtvrtinovou většinou přítomných na schůzi shromáždění rozhodnout o jiném využití fondu správy.-----

9.8. Veškeré platby do fondu správy budou jednotlivými členy společenství hrazeny na účet společenství v termínu do dvacátého dne v měsíci, za který je platba hrazena.-----

9.9. Uhrazením platby se rozumí připsání hrazené částky na účet společenství.-----

Článek 10.

Fond provozu

10.1. Fond provozu je tvořen z pravidelných měsíčních záloh placených členy společenství ve výši stanovené každoročně shromážděním.-----

10.2. Prostředky tohoto fondu se používají zejména na:-----

- a) náklady na odměňování statutárních orgánů,-----

- b) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,-----
- c) deratizace, desinfekce, desinsekce,-----
- d) případné odměny správci domu,-----
- e) případné odměny statutárních orgánů za vykonanou správu,-----
- f) případné odměny na základě prací z dohod o provedení práce,-----
- g) platby daňových povinností příslušným finančním úřadům,-----
- h) platby povinného pojistného na sociální a zdravotní pojištění v rámci vyplacených mezd, pokud to příslušné zákony vyžadují,-----
- i) náklady na vedení účetnictví,-----
- j) případné platby za vyhotovení přiznání k dani z příjmu a sestavení účetní závěrky,-----
- k) údržbu přílehlých pozemků,-----
- l) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, kancelářské potřeby, poštovné, kopírování apod.,-----
- m) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek,-----
- n) rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, fondu správy a fondu provozu,-----
- o) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,-----
- p) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,-----
- r) náklady na vlastní správní činnost dle odstavce 10.3. tohoto článku stanov,-----
- s) další odůvodněné, blíže nespecifikované provozní náklady, vztahující se přímo k provozu domu.-----

10.3. Nákladem na vlastní správní činnost je zejména:-----

- 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,-----
- 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,-----
- vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,-----
- 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,-----
- činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,-
- výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.-----

10.4. Platby do tohoto fondu hradí členové společenství stejnou částkou za každou bytovou jednotku.-----

10.5. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku pro jednotlivé členy navrhuje a předkládá statutární orgán na základě plánu pravděpodobných výdajů za provoz domu.-----

10.6. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím z jakéhokoliv důvodu rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.-----

10.7. Prostředky ve fondu provozu budou s každým členem vyúčtovány v minimálním členění na náklady za provoz domu, a to do čtyř měsíců po skončení kalendářního roku. Pokud při vyúčtování tohoto fondu vznikne záporný výsledek, členové jsou povinni jej uhradit stejnou částkou za každou bytovou jednotku, a to nejpozději do jednoho měsíce od obdržení vyúčtování. Pokud při vyúčtování tohoto fondu vznikne kladný výsledek,

nevyčerpaný zůstatek bude vrácen stejnou částkou za každou bytovou jednotku, a to nejpozději do jednoho měsíce od odeslání vyúčtování.-----

10.8. Zálohy do fondu provozu budou po provedení rozúčtování předloženy statutárním orgánem shromáždění vlastníků ke schválení.-----

10.9. Veškeré platby do fondu provozu budou jednotlivými členy společenství hrazeny na účet společenství v termínu do dvacátého dne v měsíci, za který je platba hrazena.-----

10.10. Uhrazením platby se rozumí připsání hrazené částky na účet společenství.-----

Článek 11.

Zálohy na služby spojené s užíváním jednotky

11.1. Zálohy na služby spojené s užíváním bytových a nebytových jednotek a společných prostor v domě hradí členové společenství měsíčně v částkách stanovených statutárním orgánem nebo správcem, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak. Výše záloh se stanovuje na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro dané zúčtovací období - kalendářní rok.-----

11.2. Pokud je správou domu pověřena jiná fyzická nebo právnická osoba, hradí členové společenství zálohy na služby uvedené v bodě 11.1. tohoto článku na účet této osoby.-----

11.3. Společenství zajišťuje tyto služby:-----

- dodávku vody a odvod odpadních vod,-----
- osvětlení společných prostor v domě,-----
- úklid společných prostor v domě,-----
- umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,-----
- provoz výtahu,-----
- další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.-----

11.4. Zálohy na úhradu za služby je společenství povinno jednou ročně vyúčtovat, a to do čtyř měsíců od konce zúčtovacího období, rozúčtování záloh vyhotoví statutární orgán nebo správce a schvaluje ho shromáždění. Vypořádání přeplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.-----

11.5. Vypořádání nedoplatků zjištěných z vyúčtování ze záloh na služby bude jednotlivými členy společenství uhrazeno na účet společenství nebo správce v termínu do 30 dnů od doručení výzvy k platbě.-----

11.6. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:-----

- dodávka vody a odvádění odpadních vod dle počtu osob v domácnosti, pokud nebudou mít všechny jednotky osazeny podružné vodoměry,-----
- osvětlení společných prostor v domě dle počtu osob v domácnosti,-----
- úklid společných prostor v domě dle počtu osob v domácnosti,-----
- provoz výtahu, to znamená servisní služby a spotřebu elektrické energie dle počtu osob v domácnostech, které výtah využívají,-----
- další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků, shromáždění rozhodne také o způsobu rozúčtování.-----

11.7. Veškeré platby záloh na služby uvedené v bodě 1. tohoto článku budou jednotlivými členy společenství hrazeny na účet společenství nebo na účet správce v termínu do dvacátého dne v měsíci, za který je platba hrazena.-----

11.8. Uhrazením platby se rozumí připsání hrazené částky na účet společenství nebo správce.

11.9. Prohlídky a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu si majitelé jednotek zajišťují sami na svoje náklady, pokud nerozhodne shromáždění tříčtvrtinovou většinou přítomných vlastníků na shromáždění jinak.-----

Článek 12. Orgány společenství

- 12.1.** Orgány společenství jsou:-----
a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen shromáždění)-----
b) předseda společenství vlastníků jednotek (dále jen předseda společenství)-----
- 12.2.** Voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.-----
- 12.3.** Funkční období volených orgánů je pětileté, volený orgán společenství může být volen opětovně.-----
- 12.4.** Kdo přijme funkci voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci 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.-----
- 12.5.** Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.-----

Článek 13. Shromáždění

- 13.1.** Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.-----
- 13.2.** 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 volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,-----
d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku 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 nákladů na služby na vlastníky jednotek,-----
f) rozhodování-----
1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,-----
2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,-----
3. o změně podlahové plochy jednotky,-----
4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,-----
5. o změně podílu na společných částech,-----
6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,-----
7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle článku 6. odst. 6.9.,-----

- g) udělování předchozího souhlasu-----
1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,-----
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle článku. 6. odst. 6.8.,-----
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,-----
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,-----
- h) určení osoby, která má 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 těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.-----

13.3. Shromáždění svolává a řídí nejméně jedenkrát v kalendářním roce statutární orgán. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.-----

13.4. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnáct dnů před jeho konáním.-----

13.5. O svolání shromáždění musí být členové vyrozuměni nejméně patnáct dní před konáním shromáždění. Termín a místo konání shromáždění včetně programu, jakožto i místo uložení dokladů a písemností k nahlédnutí, o kterých se má na shromáždění jednat, musí být členům oznámeno zveřejněním na místě k tomu určeném, tj. nástěnka v domě Dvorského 4, Brno, nejpozději patnáct dnů před dnem konání shromáždění.-----

13.6. Statutární orgán nejpozději patnáct dní přede dnem konání shromáždění uveřejní pozvánku shromáždění na internetových stránkách společenství a současně ji doručí členům na adresu uvedenou v evidenci členů, členům, kteří neuvedli jinou doručovací či kontaktní adresu, bude pozvánka vhozena do schránky v domě. Uveřejněním pozvánky na internetových stránkách společenství se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na informační tabuli a na internetových stránkách družstva zveřejněna až do okamžiku konání členské shromáždění.-----

13.7. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.-----

13.8. Jednání shromáždění organizuje a řídí jeho svolavatel, který také připravuje podklady pro jeho jednání.-----

13.9. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li na něm přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. To neplatí, pokud zákon nebo tyto stanovy určují, že je třeba k platnosti rozhodnutí schůze shromáždění přítomnosti více hlasů vlastníků jednotek nebo většího než nadpolovičního souhlasu přítomných k přijetí usnesení.-----

13.10. Vlastník jednotky musí být na schůzi shromáždění osobně přítomen nebo zastoupen, jinak nemůže hlasovat.-----

13.11. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou nebo právnickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná, úředně ověřená a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením shromáždění. Za spoluvlastníky jednotky (společné členy) může na shromáždění vykonávat jejich práva, včetně práva hlasovacího kterýkoliv společný člen.-----

13.12. Jednání shromáždění zahájí a řídí statutární orgán, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu zapisovatele a ověřovatele zápisu. Předsedající shromáždění vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad.-----

13.13. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny, navrhne předsedající shromáždění, aby se o věci hlasovalo znovu. Dosáhne-li se o tom dohody, hlasuje se o věci znovu. Je-li výsledkem tohoto hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl.-----

13.14. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství.

13.15. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o poskytování dalších služeb společenstvím, které nejsou výslovně uvedeny v článku 11. odstavec 11.6. těchto stanov a o způsobu rozúčtování nákladů na tyto služby na vlastníky jednotek, je vyžadován souhlas víc než tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek.-----

13.16. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o úpravách, jimiž se mění vzhled domu, tyto může člen společenství provádět jen se souhlasem víc než tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.-----

13.17. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o úpravách, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může tyto úpravy člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě se všemi členy společenství a na základě usnesení schůze shromáždění.-----

13.18. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí ve věcech obsažených v bodě 13.2. a), dále v bodě 13.2. c) a dále v bodě 13.2. d) tohoto článku, k přijetí rozhodnutí je potřebná dvoutřetinová většina přítomných na shromáždění.-----

13.19. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí ve věcech obsažených v bodě 13.2. f) 1., 13.2. f) 2., 13.2. f) 3., 13.2. f) 4., 13.2. f) 5. tohoto článku, k přijetí rozhodnutí je potřebný souhlas všech vlastníků jednotek.-----

13.20. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí ve věcech obsažených v bodě 13.2. f) 6., tohoto článku, k přijetí rozhodnutí je potřebná tříčtvrtinová většina přítomných na shromáždění.-----

13.21. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí ve věcech obsažených v bodě 13.2. f) 7. tohoto článku, k přijetí rozhodnutí je potřebná dvoutřetinová většina přítomných na shromáždění.-----

13.22. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí ve věcech obsažených v bodě 13.2. g) 1., 13.2. g) 3., 13.2. g) 4., tohoto článku, k přijetí rozhodnutí je potřebná tříčtvrtinová většina přítomných na shromáždění.-----

13.23. Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může dvoutřetinovou většinou hlasů všech členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.-----

13.24. Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.-----

13.25. Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno, musí tak však učinit nejpozději pět dnů před oznámeným datem konání shromáždění.-----

13.26. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech přítomných členů společenství na shromáždění.

13.27. Předsedající shromáždění je povinen umožnit, aby se vlastníci jednotek, kteří si to přejí, mohli vyjádřit před hlasováním k navrhovanému řešení.-----

13.28. Požádá-li vlastník jednotky, aby jeho nesouhlas s usnesením shromáždění byl zaprotokolován, je předsedající povinen zaprotokolování zajistit.-----

13.29. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:-----

- a) datum, čas, místo konání shromáždění a kdo shromáždění svolal,-----
- b) osoba, která shromáždění zahájila a osoba která byla předsedajícím,-----
- c) plná znění přijatých usnesení,-----
- d) výsledky hlasování,-----
- e) výsledky voleb, pokud byly konány,-----
- f) námítky vlastníků jednotek proti rozhodnutí shromáždění, kteří požádali o jejich zaprotokolování,-----
- g) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena,-----
- h) podpis předsedajícího shromáždění a zapisovatele. Byl-li zvolen ověřovatel zápisu, pak i jeho podpis,-----
- i) datum vyhotovení zápisu.-----

13.30. Nedílnou přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.-----

13.31. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy společenství. Zápisy z jednání shromáždění budou zveřejňovány na webových stránkách společenství.-----

13.32. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.-----

13.33. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může 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. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.-----

Článek 14.

Rozhodnutí mimo zasedání

14.1. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.-----

14.2. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být dle odstavce 14.1. tohoto článku rozhodováno mimo zasedání, označovaném rovněž jako hlasování per rollam nebo korespondenční hlasování. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů

společenství uvedenou v seznamu členů společenství, nebo na e-mailovou adresu uvedenou v seznamu členů společenství, nebo návrh umístí na webové stránky společenství. Jakýkoliv uvedený způsob se považuje za doručení návrhu. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, dále údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.-----

14.3. 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. Podpis musí být úředně ověřen.-----

14.4. Nedoručí-li člen společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství, platí, že s návrhem nesouhlasí.-----

14.5. Usnesení je přijato v případě, že pro něho hlasovala většina uvedená v těchto stanovách jen s tím rozdílem, že uvedená většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.-----

14.6. Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.-----

Článek 15.

Předseda společenství vlastníků jednotek

15.1. Předseda společenství vlastníků je statutárním orgánem společenství a zastupuje navenek společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda společenství vlastníků podepisuje za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.-----

15.2. Předseda společenství vlastníků je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.-----

15.3. Předseda společenství v rámci své působnosti připravuje podklady pro jednání shromáždění, řídí a organizuje přípravu jeho konání, svolává ho a řídí. Předseda společenství dále 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.-----

15.4. Předseda společenství odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení, odpovídá za vedení písemností, vedení evidence členů, zápisů ze shromáždění, usnesení apod.-----

15.5. Předseda společenství sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služeb.-----

15.6. Předseda společenství činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích do fondu správy, do fondu provozu, záloh na služby a dalších blíže nespecifikovaných dluhů. Předseda společenství má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávky služeb nebyly přerušeny.-----

- 15.7.** Předseda společenství rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno právním předpisem, nebo těmito stanovami.-----
- 15.8.** Předseda společenství za svou činnost odpovídá shromáždění.-----
- 15.9.** Předseda společenství je volen a odvoláván shromážděním, funkční období předsedy společenství činí 5 let, předseda společenství může být do své funkce volen opětovně.-----
- 15.10.** Předseda společenství odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se předseda společenství zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil.----
- 15.11.** Předsedou společenství může být pouze osoba způsobilá, plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.-----
- 15.12.** Předseda společenství přijetím funkce se zavazuje, 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. Předseda společenství vlastníků vykonává funkci osobně.-
- 15.13.** Odpovědnost předsedy společenství vlastníků za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li předseda společenství vlastníků škodu, kterou společenství vlastníků 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.-----
- 15.14.** Předseda společenství vlastníků jako statutární orgán společenství za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků.-----
- 15.15.** Předseda společenství může pověřit zastupováním společenství další členy společenství, nebo i jiné fyzické a právnické osoby.-----
- 15.16.** Funkce předsedy společenství vlastníků zaniká volbou nového předsedy společenství vlastníků. Předseda společenství může být během funkčního období z funkce odvolán shromážděním, jestliže závažným způsobem nebo opětovně poruší povinnosti vyplývající mu z funkce předsedy společenství, případně byl-li neomluveně nečinný po dobu nejméně tří měsíců.-----
- 15.17.** Předseda společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.-----
- 15.18.** Funkce předsedy společenství předčasně končí při ztrátě způsobilosti být předsedou společenství vlastníků, případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy.-----
- 15.19.** Po odvolání nebo odstoupení předsedy společenství, pověřit shromáždění volbou touto funkcí jiného vlastníka jednotky pokud možno na téže schůzi, na níž zanikla funkce dosavadního předsedy společenství, nejdéle však do šedesáti dnů po zániku jeho funkce.----
- 15.20.** Odvolaný nebo odstoupivší předseda společenství je povinen po zániku své funkce předat svému nástupci písemnosti a další věci, které měl u sebe k výkonu funkce a informovat ho o stavu rozpracovanosti úkolů, které nedovedl do konce.-----
- 15.21.** V působnosti předsedy společenství vlastníků je dále rozhodování:-----
- a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 20.000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 20.000 Kč,
 - b) o opravě, stavební úpravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí nemovité věci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivých případech částku 3.000,- Kč v průměru na každou bytovou jednotku, tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.-----

Článek 16.
Určení prvního orgánu společenství

Prvním orgánem společenství byla zvolena dne 19.4.2010 jako pověřený vlastník společenství vlastníků jednotek, paní Olga Plocková, narozena 2.5.1957, trvale bytem Moldavská 3, Brno, PSČ 625 00.-----

Článek 17.
Společná ustanovení

17.1. Plní-li ke dni přijetí a nabytí účinnosti těchto stanov funkci výkonného a statutárního orgánu společenství pověřený vlastník ve smyslu § 9 odst. 7 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, účinného k 31. 12. 2013, považuje se výkon funkce pověřeného vlastníka za výkon funkce předsedy společenství a použijí se na něj ustanovení těchto stanov a dalších právních předpisů o statutárním orgánu společenství, a to až do skončení jeho funkčního období.-----

Článek 18.
Poplatky z prodlení a pokuty

18.1. Veškeré platby do fondu správy domu a pozemku, uvedené v článku 9. těchto stanov, do fondu provozu uvedené v článku 10. těchto stanov a zálohy na služby, uvedené v článku 11. těchto stanov, budou jednotlivými členy společenství hrazeny na účet společenství nebo správce v termínu do dvacátého dne v měsíci, za který je platba hrazena.-----

18.2. Uhrazením platby se rozumí připsání hrazené částky na účet společenství nebo správce.

18.3. Jestliže poskytovatel nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost upravenou zákonem č. 67/2013 Sb. ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 50,- Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany. To neplatí pro případy uvedené v odstavci 18.4. tohoto článku.-----

18.4. Dostane-li se poskytovatel nebo příjemce služeb do prodlení s peněžitým plněním podle tohoto zákona, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé smluvní straně 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. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu.-----

18.5. V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku a plateb do fondu provozu, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., § 2) ve znění pozdějších předpisů.-----

Článek 19.
Hlasování ve společenství

19.1. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li na něm přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. To neplatí, pokud zákon nebo tyto stanovy určují, že je třeba

k platnosti rozhodnutí schůze shromáždění přítomnosti více hlasů vlastníků jednotek nebo většího než nadpolovičního souhlasu přítomných k přijetí usnesení.-----

19.2. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny, navrhne předsedající shromáždění, aby se o věci hlasovalo znovu. Dosáhne-li se o tom dohody, hlasuje se o věci znovu. Je-li výsledkem tohoto hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl.-----

19.3. Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může dvoutřetinovou většinou hlasů všech členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.-----

19.4. Na základě pověření nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, společenství zajišťuje pojištění domu.-----

19.5. Souhlas dvoutřetinové většiny hlasů z přítomných vlastníků jednotek na shromáždění je vyžadován pokud se jedná o rozhodování v bodech:-----

- 13.2. a) změna stanov,-----
- 13.2. c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,-----
- 13.2. d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,-----
- 13.2. f)7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle článku 6 odst. 6.9.-----

19.6. Souhlas dvoutřetinové většiny hlasů z přítomných vlastníků jednotek na shromáždění je vyžadován pokud se jedná o rozhodování o mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby.-----

19.7. Souhlas dvoutřetinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek na shromáždění je vyžadován pokud se jedná o 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.-----

19.8. Souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů z přítomných vlastníků jednotek na shromáždění je vyžadován pokud se jedná o rozhodování v bodech:-----

- 13.2. e) o schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,-----
- 13.2. f) 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- 13.2. i) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.-----

19.9. Shromáždění může tříčtvrtinovou většinou přítomných na schůzi shromáždění rozhodnout o jiném využití fondu správy.-----

19.10. Souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů z přítomných vlastníků jednotek na shromáždění je vyžadován pokud se jedná o udělování předchozího souhlasu v bodech:-----

- 13.2. g) 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- 13.2. g) 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle článku 6. odst. 6.8.,-----

- 13.2. g) 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.-----

19.11. Souhlas víc než tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek je vyžadován při hlasování ve kterém se jedná o přijetí rozhodnutí o poskytování dalších služeb společenstvím, které nejsou výslovně uvedeny v článku 11. odstavec 11.6. těchto stanov a o způsobu rozúčtování nákladů na tyto služby na vlastníky jednotek.-----

19.12. Souhlas víc než tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek je vyžadován při hlasování ve kterém se jedná o přijetí rozhodnutí o úpravách jednotlivými členy, jimiž se mění vzhled domu.-----

19.13. Souhlas všech členů společenství je vyžadován pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství.-----

19.14. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o úpravách, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může tyto úpravy člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě se všemi členy společenství a na základě usnesení schůze shromáždění.-----

19.15. Souhlas všech členů společenství je vyžadován pokud se jedná o rozhodování v bodech:-----

- 13.2. b) o změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,-----

- 13.2. f) 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,-----

- 13.2. f) 2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,-----

- 13.2. f) 3. o změně podlahové plochy jednotky,-----

- 13.2. f) 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,-----

- 13.2. f) 5. o změně podílu na společných částech.-----

19.16. Souhlas všech členů společenství je vyžadován pokud se jedná o udělování předchozího souhlasu v bodě:-----

-

- 13.2. g) 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,-----

19.17. Pokud bude dle znění Článku 14. těchto stanov rozhodováno mimo shromáždění, označovaném rovněž jako hlasování per rollam nebo korespondenční hlasování, usnesení je přijato v případě, že pro něho hlasovala většina uvedená v těchto stanovách jen s tím rozdílem, že uvedená většina hlasů se počítá vždy z celkového počtu hlasů všech členů společenství.-----

Článek 20.

Závěrečná ustanovení

20.1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy společenství vlastníků jednotek.-----

20.2. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti společenství vlastníků jednotek a jeho členů ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.-----

20.3. Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., a souvisejících předpisů, zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb., dále nařízení vlády č. 366/2013 Sb. a zákona č. 67/2013 Sb..-----

20.4. Změnou dosavadních stanov, provedenou přijetím těchto stanov, se společenství vlastníků jednotek podřizuje novému občanskému zákoníku jako celku. Údaj o těchto změnách zapíše společenství vlastníků jednotek do sbírky listin rejstříku u Krajského soudu v Brně.-----

20.5. Tyto stanovy byly přijaty a schváleny usnesením na shromáždění společenství vlastníků jednotek dne 20.12.2016 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dalším dnem od jejich schválení a přijetí.-----