

## 5. Změna stanov

Paní Tesáčková předestřela shromáždění, v čem spočívá změna stanov společenství – především jde o soulad s občanským zákoníkem po novele č. 163/2020 Sb., dále odstranění chyb v psaní a značení odstavců, upřesnění pravomoci ohledně změn předpisu úhrad shromáždění. Navrženo, aby byla částka, o které nemusí rozhodovat shromáždění v případě opravy nebo stavební úpravy společných částí domu zvýšena do limitu 2 000 Kč za jednotku a rok a dále aby byla částka, o které nemusí rozhodovat shromáždění v případě nabytí nebo zcizení movitých věcí zvýšena do limitu 30 000 Kč. Do stanov vsunuto ustanovení týkající se možnosti shromáždění zvolit i tzv. profesionálního předsedu SVJ.

Výsledek hlasování: pro: 100 % přítomných  
zdrželo se: -- %  
proti: -- %

Návrh byl přijat. Shromáždění přijímá stanovy v tomto plném znění:

### **Článek I. Základní ustanovení**

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě Pavlovská č. pop. 516, č. or. 19, na pozemku parcelní číslo 1629, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 247 m<sup>2</sup>, č. pop. 517, č. or. 21, na pozemku parcelní číslo 1630, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 243 m<sup>2</sup>, č. pop. 518, č. or. 23, na pozemku parcelní číslo 1631, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 247 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č. 1790 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro obec Brno, katastrální území Kohoutovice.

3. Společenství se řídí těmito stanovami schválenými členy společenství na první schůzi shromáždění vlastníků jednotek, ve smyslu změn schválených na schůzích shromáždění 22.11.2005 a v jejich úplném znění schváleném dne 26.11.2013 a 28. 11. 2022.

4. Název společenství je:  
Společenství vlastníků jednotek domu Pavlovská 19, 21, 23, Brno

5. Sídlem společenství je: Brno, Pavlovská č.p. 516/19, okres Brno – město, PSČ 623 00

### **Článek II. Předmět činnosti**

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, (dále jen „správa domu“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.

2. Společnými částmi domu jsou dle smlouvy o výstavbě ze dne 11.7.2001 s právními účinky vkladu do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Brno - město dne 16.7.2001:

- a) všechny svislé konstrukce, zejména základy včetně izolací, nosné zdivo, hlavní stěny a průčelí budovy včetně povrchové úpravy
- b) všechny vodorovné konstrukce, které tvoří veškeré stropy a podlahy v budově
- c) střecha tvořená střešní krytinou, hromosvodem s veškerým příslušenstvím, svody dešťové vody s veškerým příslušenstvím
- d) vstup do domu, který je uzavřen z ulice prosklenou ocelovou stěnou se vstupními dveřmi
- e) chodby v I. NP, II. NP, III. NP, IV. NP, V. NP, VI. NP, okna a dveře přímo přístupné ze společných prostor domu s výjimkou vstupních dveří jednotlivých jednotek
- f) schodiště, která propojují všechna podlaží ve společných částech domu a jejichž součástí jsou i zdi k nim přímo přiléhající
- g) rozvody vody od hlavního uzávěru vody a vodoměru až k hlavnímu uzávěru vody jednotlivých jednotek,
- h) rozvody plynu od hlavního uzávěru plynu až k plynoměrům jednotlivých jednotek,
- i) rozvody el. energie od hlavní přípojky domu až po skříň jističů v jednotlivých jednotkách,
- j) rozvod kanalizace po jednotlivé jednotky,
- k) rozvod domácího telefonu od vstupních dveří až po jednotlivé jednotky včetně veškerého příslušenství,
- l) rozvod, osvětlovací tělesa a vypínače osvětlení všech společných prostor domu,
- m) rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů a potrubí zabezpečujících odsávání všech jednotek,
- n) rozvody ÚT od hlavního uzávěru až k jednotlivým radiátorům v jednotkách včetně rozvodů TUV, rozvodů a radiátorů zabezpečujících vytápění společných částí domu pro PP, I. – IV. NP, jednotky v V. – VI. NP budou vytápěny včetně výroby teplé vody plynovými kombinovanými kotli,
- o) prostory v podzemním podlaží označené dle PD jako kočárkárna 3x, komora, úklidová komora, WC, prádelna, sušárna 2x, žehlárna, sklad, prostory bojlerovny (vým. stanice),
- p) zařízení a rozvod společné televizní antény (STA)
- r) výtahy

3. Správou domu se rozumí zejména:

- a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
- b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby,
- c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
- d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
- e) zajišťování oprav zařízení pro ohřev TUV a ÚT,
- f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplnou 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) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníka jednotek vybírány,

i) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,

j) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,

k) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,

l) 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,

m) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.

4. Na základě pověření vlastníky jednotek zajišťuje společenství:

a) plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostor a společných částí domu (dále jen „služby“), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostor),

b) dodávky elektrické energie a vody, případně plynu a odvádění odpadních vod pro společné části domu,

c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,

d) dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje umístěného v domě, případně od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům, a to pro jednotky a společné části domu napojené na tento centrální zdroj

e) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních předpisů.

5. Předmětem činnosti společenství může být dále v případech, kdy společenství zajišťuje služby:

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,

e) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek.

6. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to s písemným souhlasem vlastníka jednotky.

### **Článek III. Orgány společenství**

1. Orgány společenství jsou:

a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen „shromáždění“),

b) výbor společenství (dále jen „výbor“).

c) není-li zvolen výbor, vlastník jednotky, kterého shromáždění pověří s jeho souhlasem výkonem funkce výboru, (dále jen „předseda společenství vlastníků“).

Není-li zvolen výbor, nebo nesouhlasí-li s výkonem funkce žádný z vlastníků jednotky, může shromáždění vlastníků pověřit výkonem funkce předsedy společenství vlastníků jinou osobu.

2. Výbor a předsedu společenství vlastníků volí a odvolává shromáždění. Členem výboru nebo pověřeným vlastníkem může být pouze vlastník jednotky v domě.

3. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru nebo pověřeného vlastníka. Tajnou volbu může navrhnout výbor nebo pověřený vlastník, pokud nejde o jejich první volbu.

3. Funkční období členů výboru a pověřeného vlastníka činí pět let a počíná dnem jejich zvolení. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

4. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je pně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

5. Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.

6. Členům výboru a předsedovi společenství vlastníků může být poskytnuta odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.

7. Člen výboru a předseda společenství vlastníků může být volen opětovně.

8. Člen výboru a předseda společenství vlastníků může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně tří měsíců.

9. Člen výboru a předseda společenství vlastníků může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. Předseda společenství vlastníků oznamuje své odstoupení shromáždění.

10. Členství ve výboru zaniká zánikem členství ve společenství.

11. Za člena výboru nebo předsedu společenství vlastníků, který odstoupil, byl odvolán nebo jehož členství ve společenství zaniklo, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jejich funkce.

12. Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise. Pro její zřízení a volbu či odvolání členů platí body 2 až 11.

#### **Článek IV. Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.

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 rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování
  1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
  3. o změně podlahové plochy bytu,
  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 2 000 Kč na jednotku
- 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, jejichž hodnota převyšuje částku 30 000 Kč
  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 stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor nebo předseda společenství vlastníků. Shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Nesplní-li výbor nebo předseda společenství vlastníků povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.

4. Pokud není zvolen výbor nebo předseda společenství vlastníků, svolává shromáždění vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

5. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a

program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit. Pozvánka se vyvěsí na nástěnce ve vstupech domů, případně se vhodí do schránek vlastníků v domě nebo se odešle na známé e-mailové adresy vlastníků jednotek.

6. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil, nebo předseda společenství vlastníků. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor nebo předseda společenství vlastníků.

7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků.

8. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu a je vyjádřena v procentech. Spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Vlastník jednotky se může nechat ve výkonu svých práv a povinností zastoupit včetně účasti na schůzi shromáždění, a to na základě vystavené plné moci.

9. K přijetí usnesení shromáždění o věcech, kterým se 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, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

10. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

11. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u předsedy společenství vlastníků.

12. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Tento způsob rozhodnutí mimo zasedání schůze shromáždění je možné použít i v jiných případech, na kterých se dohodnou vlastníci jednotek.

V případě rozhodnutí mimo zasedání musí takový materiál obsahovat návrh na rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaje, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní.

Listina obsahující vyjádření vlastníka jednotky musí obsahovat uvedení dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, vlastnoruční podpis vlastníka a úplné znění návrhu rozhodnutí.

Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

e) rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek.

13. Prvním statutárním orgánem společenství vlastníků jednotek byl pověřený vlastník – Statutární město Brno, Městská část Brno-Kohoutovice, se sídlem Brno, Bašného 71/36, PSČ 623 00, IČ 44992785 1, s datem vzniku funkce 05.12.2002.

## **Článek V. Výbor**

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor je tříčlenný.
2. Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
3. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní jednání zapotřebí ze zákona písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
4. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem pověřený člen výboru.
5. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, může zasedání výboru svolat kterýkoli jeho člen.
6. Výbor zejména:
  - a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
  - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání,
  - c) rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby
  - d) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
  - e) odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.,
  - f) sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služeb,
  - g) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby,
  - h) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena.
  - i) má právo vymáhat dluhy vůči společenství, a to i od vlastníků jednotek
  - j) zajišťuje pojištění domu
7. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání
  - b) přijatá usnesení
  - c) výsledky hlasování členů výboru
  - d) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

8. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

#### **Článek VI.**

##### **Předseda společenství vlastníků**

1. Předseda společenství vlastníků je statutárním orgánem společenství, není-li zvolen výbor. Předseda společenství vlastníků plní úkoly v rozsahu čl. V. odst. 6.
2. K písemnému právnímu úkonu postačí podpis předsedy společenství vlastníků.
3. Předseda společenství vlastníků odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil.

#### **Článek VII.**

##### **Vznik členství, evidence členů společenství**

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
2. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství.
3. Jména členů společenství při jeho vzniku jsou uvedena v příloze těchto stanov. Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů společenství.

#### **Článek VIII.**

##### **Práva a povinnosti člena společenství**

1. Člen společenství má právo zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství,
  - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
  - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
  - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
  - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
2. Člen společenství je povinen zejména:
  - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
  - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
  - c) neprodleně upozorňovat výbor nebo předsedu společenství vlastníků na závady vzniklé 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 na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak,
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, provádění oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky 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 pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
- j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo předsedovi společenství vlastníků nabytí vlastnictví jednotky,
- k) oznamovat výboru nebo předsedovi společenství vlastníků změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

3. Úpravy, jimiž se změní vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. 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 uzavřené se všemi členy společenství.

### **Článek IX.**

#### **Zánik členství ve společenství**

Členství ve společenství zaniká:

- a) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
- b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- c) zánikem člena společenství – právnické osoby,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství.

### **Článek X.**

#### **Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby**

1. Příspěvky a zálohy podle čl. VIII. odst. 2 písm. d) a e) platí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním nebo výborem, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.
2. O vyúčtování záloh podle čl. VIII. odst. 2 písm. d) rozhoduje shromáždění jednou ročně.
3. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
4. Zálohy na úhradu za služby podle čl. VIII. odst. 2 písm. e) je výbor nebo pověřený vlastník povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 90 dnů po skončení zúčtovacího období

stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.

## **Článek XI. Hospodaření společenství**

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby.

2. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství zajišťováním činnosti podle bodu 1 pověřit jinou osobu (správce).

3. Společenství vede účetnictví podle zvláštních právních předpisů.

4. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství. Zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.

5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

## **Článek XII. Zrušení společenství**

1. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek nebo počet vlastníků jednotek klesl na méně než pět. V tomto případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku, příspěvky na správu a užívání společných částí.

3. Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

***Úplné znění Stanov bylo schváleno na schůzi shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Pavlovská 19, 21, 23, Brno, konané dne 28. 11. 2022.***