

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek domu Opálkova 17, 19, 21, č.p. 1232, Brno

(podle zákona č. 89/2012 Sb.)

ČÁST PRVNÍ – VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek domu Opálkova 17, 19, 21, č.p. 1232, Brno (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou, která byla založena v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek - bytů a nebytových prostorů (dále jen „**jednotek**“) v budově s č.p. 1232, bytový dům, která je postavena na pozemku p. č. 6261/31, zaps. u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno – město na LV č. 4636 pro obec Brno, k.ú. Bystřec.
3. Jednotka může být v podílovém spoluvlastnictví více osob nebo součástí společného jmění manželů. Členy společenství jsou v takovém případě všichni spoluvlastníci jednotky nebo oba manželé, kteří jsou povinni písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků, a v případě že společenství zanikne, pak vůči správci budovy. Toto zmocnění jsou vlastníci povinni předložit společenství, a to nejpozději do deseti kalendářních dní ode dne nabytí jednotky do spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů. Společným zástupcem podle předchozí věty může být pouze vlastník nebo spoluvlastník jednotky. Společný zástupce se může při účasti a hlasování na shromáždění, jakož i jiných úkonech vůči společenství, nechat zastoupit třetí osobou.
4. Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze při naplňování účelu svého založení, kterým je zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „**správa domu a pozemku**“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákonech a v těchto stanovách.
5. Ke změně těchto stanov není třeba notářského zápisu.

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek domu Opálkova 17, 19, 21, č.p. 1232, Brno**
2. Sídlo společenství: **Opálkova 1232/21, Bystřec, 63500 Brno**

ČÁST DRUHÁ – PŘEDMĚT ČINNOSTI A ÚČEL SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a pozemku a další činnosti

1. Předmětem činnosti a účelem společenství je správa pozemku p.č. 6261/31, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 973 m², zaps. u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno – město na LV č. 4636 pro obec Brno, k.ú. Bystrc (dále jen „**pozemek**“) a budovy s č.p. 1232, bytový dům, která je postavena na pozemku (dále jen „**dům**“). Dům a pozemek je dále označován též pouze jako „**nemovitá věc**“.
Správou domu a pozemku se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků jednotek v domě nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, zejména zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - f) stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání,
 - g) prohlídek a čištění komínů,
 - h) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - i) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - j) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
2. 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. Společenství může s třetími osobami právně jednat pouze v mezích svého účelu, v jehož rámci může uzavírat smlouvy, především o:
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu,
 - d) opravách a rekonstrukcích domu.
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění z jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany třetích osob.
4. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou a údržbou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků na činnosti dle těchto stanov,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu s platnými právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
6. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým osobám, tj. lidem, nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak.

Čl. V

Zajišťování správy domu a pozemku a dalších činností na základě smlouvy se správcem, pravidla pro užívání společných částí

1. V souladu s usnesením shromáždění společenství (dále jen „shromáždění“) může pro společenství 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 o správě smluvní správce (dále jen „správce“ nebo „smluvní správce“).

2. Smlouva o správě obsahuje zejména:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - c) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - d) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby smluvního správce nebo změny cenových ujednání a rozsahu činnosti dle smlouvy se smluvním správcem schvaluje shromážděním.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1. a 2. nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.
5. Pravidla pro užívání společných částí:
 - a) základním zdrojem informací pro vlastníky jednotek jsou nástěnky umístěné v domě,
 - b) každý vlastník bytu je povinen provádět na svůj náklad včas a řádně potřebnou údržbu a opravy v bytě tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní vlastníky jednotek při výkonu jejich práv. Pokud má vlastník (nájemce, podnájemce, spolubydlící) jednotky v plánu provádět v jednotce činnosti, které generují nadměrný hluk (např. stavební práce apod.), kterými by rušil ostatní obyvatele domu, je povinen na tuto skutečnost upozornit všechny uživatele domu formou oznámení, které vyvěsí na nástěnku ve společných prostorech domu, a to nejméně tři dny před plánovanou činností; výše uvedené činnosti je pak možno provádět pouze v čase 08:00 – 19:00 hod., a to ve všech dnech mimo neděle a státem uznané svátky; časové omezení a povinnost oznámení se nevztahuje na opravy způsobené havárií,
 - c) obyvatelé domu jsou na výzvu výboru povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k ukončení takového jednání,
 - d) v případě poničení společných částí a jejich vnějších prostor, zejména maleb či omítek, povrchů podlah nebo výtahů či jakéhokoli jiného poškození společných prostor, je vlastník jednotky povinen vzniklou škodu odstranit na svoje náklady,
 - e) obyvatelé jsou povinni dodržovat v domě a okolí čistotu a pořádek,
 - f) vlastníci jednotek jsou povinni dbát na to, aby se po domě nepohybovaly cizí osoby; zejména jsou povinni neotevírat cizím osobám dveře a neumožňovat jim volný pohyb po domě,
 - g) schodiště se ponechávají volné, nezastavěné,
 - h) ve vnitřních společných prostorech domu není povoleno kouření,
 - i) ukládání nepotřebných věcí do společných prostor není povoleno; společenství může povolit dočasné umístění věcí, nepřesahující třicet (30) kalendářních dnů, na základě předchozí písemné žádosti, adresované členům výboru společenství; uložené věci nesmí bránit přístupu k ostatním částem domu, které jsou vlastníky jednotek běžně používány; osoba, která dočasné umístění využila, je povinna nejpozději do uplynutí smluvené doby uložení věcí na své náklady uvést místo přechodného uložení do původního stavu, nebo uhradit částku, která společenství vznikne jako náklady za jeho úklid,

- j) vlastník (nájemce, podnájemce, spolubydlíci) jednotky je plně odpovědný za domácí zvířata, která drží ve svém bytě; k držení nebezpečných zvířat, která podléhají registraci, je nutný písemný souhlas osoby, odpovědné za správu domu a pozemku; vlastník zvířat je povinen zajistit, aby ostatní vlastníci nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat; pokud dojde k znečištění společných prostor zvířetem, je vlastník zvířete povinen neprodleně zajistit úklid znečištění na vlastní náklad,
- k) souhlas osoby odpovědné za správu domu je třeba při zásahu do rozvodů vody, kanalizace, plynu nebo elektřiny jakožto společné části domu a při jakémkoli zásahu do vytápění,
- l) všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární řád.

ČÁST TŘETÍ – ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení o orgánech společenství

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění;
 - b) výbor;
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby, jako člena takového orgánu je způsobilý být ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
3. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu společenství se může nechat zastoupit při výkonu své funkce pro jednotlivá hlasování jiným členem voleného orgánu (§ 159 odst. 2 občanského zákoníku) Člen voleného orgánu nebo volený orgán může být volen opětovně.
4. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období.
5. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
6. Funkce člena výboru zaniká také volbou nového člena výboru na jeho místo.
7. Vedle členů volených orgánů může shromáždění zvolit u každého orgánu i libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, a to do konce funkčního období nahrazovaného člena. Pro náhradníky platí odst. 2 a odst. 3 obdobně.

8. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Čl. VII

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) změně stanov,
 - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku a na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) zřizování orgánů, volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku,
 - e) schválení výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
 - f) schválení nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací hodnota v kalendářním roce dosáhne souhrnnou částku 1.500,- Kč na jednotku a vyšší a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce je 1.500,- Kč na jednotku a vyšší,
 - g) o opravách anebo o stavebních úpravách převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 2.000,- Kč na jednotku a vyšší, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
 - h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - i) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - j) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - k) změně účelu užívání domu a pozemku nebo jednotek,
 - l) změně podlahové plochy jednotek,
 - m) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - n) změně podílu na společných částech,
 - o) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - p) 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 stanovenou v čl. VII. odst. 2 písm. f) těchto stanov, nebo k jinému nakládání s nimi,
 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,
 - q) určení smluvního správce, který má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o jeho změně, jakož i schválení smlouvy s ním a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - r) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství, avšak svolat shromáždění jsou oprávněni též vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich. Pokud výbor neplní povinnost shromáždění svolat, jsou též oprávněni svolat shromáždění vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich. Svolavatel připravuje podklady pro zasedání shromáždění.
4. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však na žádost dvou členů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti. Nebude-li svoláno, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků jednotek.
5. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí na vývěsce (nástěnce) společenství. Požádá-li o to člen společenství, může mu být pozvánka zaslána pouze elektronickou poštou na jim uvedenou e-mailovou adresu; pozvánka se v takovém případě odesláním emailu považuje za doručenu.
6. Písemná pozvánka musí být odeslána vlastníkům jednotek a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
7. Zasedání shromáždění řídí předseda výboru nebo osoba pověřená výborem. V případě svolání shromáždění svolavatel podle odstavce 3. nebo 4., řídí zasedání shromáždění člen společenství písemně pověřený všemi těmito svolavatelí.
8. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku.
9. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni nebo na základě plné moci zastoupeni členové společenství, kteří mají většinu hlasů.
10. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o volbu nebo odvolání členů výboru a kontrolní komise nebo revizora, je vyžadován souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství. Pokud se jedná o schválení nebo změnu stanov; o změnu prohlášení o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám; o vyslovení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil a o způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek, je vyžadován souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o změnu účelu užívání stavby, o změnu stavby, jakož i o podstatné změny týkající se společných částí nemovité věci, je třeba souhlasu čtyř pětín členů společenství.
11. Při hlasování zastupuje spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů jejich společný zástupce podle článku I, odstavec 3.

12. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne kdy se vlastník o přijetí rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zanikne.
13. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, 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.
14. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Záписы včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.
15. Ustanovení odstavců 13. a 14. se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VIII

Rozhodování písemně mimo zasedání (per rollam)

1. O jakékoli záležitosti spadající do působnosti shromáždění může být rozhodováno i mimo zasedání.
2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, a která činí alespoň patnáct dní.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Pro spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění, se použije pravidlo dle čl. I odst. 3. těchto stanov.
4. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy v čl. VII. vyžadují vyšší počet hlasů – v takovém případě, pokud je požadovaná většina stanovena z přítomných členů na shromáždění, považují se za přítomné členy všichni členové. Pokud se rozhodnutím mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, v takovém případě se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. IX

Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za společenství jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní jednání zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. První jednání výboru svolává jeho nejstarší člen. Výbor volí z řad svých členů předsedu a místopředsedu a z funkce je též oprávněn je odvolat. Shromáždění může rozhodnout o přímé volbě předsedy, místopředsedy a člena výboru.
4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Jednání výboru svolává písemnou pozvánkou doručenou všem členům výboru, a to formou schválenou výborem. Výbor je však oprávněn svolat i kterýkoli z jeho dalších členů. Je-li ve společenství ustavena kontrolní komise nebo revizor, je pozvánka na jednání výboru zaslána též předsedovi kontrolní komise nebo revizorovi.
5. Výbor koná své schůze podle potřeby.
6. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
7. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
8. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - c) zajišťuje řádné pojištění nemovitosti a pojištění odpovědnosti za škody,
 - d) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- j) zajišťuje případnou změnu osoby správce,
- k) v souladu s občanským zákoníkem, zákonem o službách a s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- l) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- m) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- n) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k veřejným rejstříkům.

Čl. X

Kontrolní komise, revizor

1. Kontrolní komise, resp. revizor, je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen, resp. revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise, resp. revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá (resp. je nezávislý) na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Kontrolní komise, resp. revizor v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
4. Nejsou-li kontrolní komise či revizor zřízeni nebo zvoleni, vykonává kontrolní činnost shromáždění vlastníků jednotek.

ČÁST ČTVRTÁ – ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik členství

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

- a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
 3. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, korespondenční adresa pro doručování, počet hlasů při hlasování na shromáždění, uvedení jednotky, jejichž je vlastníkem a datum nabytí vlastnického práva k ní.
 4. 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.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství

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

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby, energie a do dlouhodobé zálohy (fondu oprav) a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se při užívání společných částí domu a pozemku a společných zařízení domu a pozemku právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- e) udržovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
- f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
- j) oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu a pozemku, včetně počtu osob, které budou mít v bytě domácnost spolu s ním,
- k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy ke změně došlo,
- l) hradit veškeré měsíční úhrady, zejména stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a stanovené zálohy na úhradu za služby vždy nejpozději do 25. dne příslušného měsíce; pro případ prodlení s platbou je povinen zaplatit společenství úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení dle přísl. právního předpisu,
- m) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibráným 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,
- n) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,
- o) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),
- p) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,
- q) 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 kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
- r) oznámit společenství jméno, adresu osoby a tel. č. osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání.
3. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
4. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno g) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, má právo na vlastní náklad na pořízení jejich fotokopií. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě s předsedou výboru.
5. Neuhradí-li člen zálohy na služby poskytované společenstvím za dobu delší než dva měsíce, může společenství tyto služby přestat poskytovat (jednotku odpojit).

Čl. XIII

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník nebo jiné právní předpisy.
2. Společné členství ve společenství 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.

ČÁST PÁTÁ – HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek, energie a dlouhodobou zálohu (fond oprav), a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství.

4. Vlastníci jednotek jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku.
5. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku, které jsou společné vlastníkům všech jednotek.
6. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku.
7. Společenství zřizuje dlouhodobou zálohu (fond oprav). Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou veškeré náklady, tj. jak příspěvky do dlouhodobé zálohy, tak její čerpání, všichni členové společenství poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu.
8. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu a pozemku, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce dle zákona osobě odpovědné za správu domu a pozemku.

Čl. XV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a pozemku a úhradu cen služeb

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby a energie, platí členové společenství v částkách stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství vždy k 25. dni měsíce, za který jsou hrazeny.
2. Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku, pojištění nemovitosti a pojištění odpovědnosti ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech.
3. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
4. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný ve lhůtě uvedené ve vyúčtování, nejpozději však do 4 měsíců po doručení vyúčtování.
5. Členu společenství, který je současně členem Bytového družstva Opálkova, družstvo, je možné započítat vzniklé přeplatky nebo nedoplatky z vyúčtování záloh podle odst. 4 oproti přeplatkům, nedoplatkům či jiným nákladům, vzniklým v souvislosti s jeho

- vlastnictvím bytové či nebytové jednotky a členství v Bytovém družstvu Opálkova, družstvo.
6. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu a pozemku povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat. Vyúčtování a vypořádání se provede až po skončení zúčtovacího období (kalendářního roku) ve lhůtách uvedených v odst. 4., a to mimo dlouhodobé zálohy, která se nevypořádává a převodci jednotky se nevyčerpané prostředky z dlouhodobé zálohy nevrací.
 7. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Rozpočet se zprávou o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se převádí do následujícího roku.

Čl. XVI

Určení prvních členů statutárního orgánu

První členové statutárního orgánu:

Bytové družstvo Opálkova, družstvo, IČ: 262 18 232
Brno, Opálkova 21, PSČ 63500

JAROSLAV PŘICHYSTAL, dat. nar. 18. září 1973
Brno, Klecandova 5

MUDr. EVA DRÁPELOVÁ, dat. nar. 1. ledna 1945
Brno, Opálkova 19, PSČ 63500

Tyto stanovy byly přijaty shromážděním vlastníků dne 5.6.2017