

# SMLOUVA č. 20092

## o VÝKONU FUNKCE PŘEDSEDY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

(dále jen „smlouva“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména s ust. § 2430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), uzavřená mezi:

### Čl. I Smluvní strany

#### **1. Společenství vlastníků domu Znojmo, Gagarinova 11,13,15,17**

se sídlem Gagarinova 2522/11, 66902, Znojmo

IČO: 09179381

zapsané v Rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném KS v Brně, oddíl S 13472

zastoupené předsedou: Bc. Marek Vodák

jako „*společenství nebo SVJ*“

a

#### **2. Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace,**

**organizace založená usnesením Zastupitelstva města Znojma č. 25/91 odst. 2b ze dne 19. 11. 1991,**

se sídlem: Pontassievská 317/14, 669 02 Znojmo

IČ: 008 39 060

zastoupená ředitelem organizace: Bc. Marek Vodák

jako „*SNMZ*“

SNMZ a společenství dále také jednotlivě jako „*smluvní strana*“ a společně též jako „*smluvní strany*“

### Čl. II Úvodní ustanovení

1. Společenství prohlašuje, že je tvořeno vlastníky jednotek a spoluvlastníky společných částí domu a zastavěného pozemku, tj. pozemku nacházejícího se ve Znojmě na adresním místě Gagarinova 2522/11, 2523/13, 2524/15, 2525/17, s číslem parcelním 3647/16, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí jsou budovy s číslem popisným 2522, 2523, 2524, 2525, bytový dům, vše v katastrálním území Znojmo – město, zapsané na LV 16727 vedeném v územním obvodu pod správou Katastrálního pracoviště Znojmo, Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj (dále jen „*nemovitost*“).
2. Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace, je organizací města Znojma, které bylo na základě její Zřizovací listiny, ve znění všech dodatků, jmen. čl. II, mimo jiné svěřeno oprávnění k provozování doplňkové činnosti v oblasti zajištění správy domu pro společenství vlastníků.
3. Ve výše jmenované nemovitosti se k datu uzavření této smlouvy nachází celkem 64

jednotek, které jsou ve vlastnictví členů společenství, z toho 60 bytové a 4 nebytové jednotky.

### **Čl. III Předmět smlouvy**

1. Společenství touto smlouvou pověřuje SNMZ, aby jeho jménem a na jeho účet zabezpečila profesionální výkon funkce předsedy společenství vlastníků (dále jen „funkce předsedy“), za což se zavazuje hradit SNMZ sjednanou odměnu, a SNMZ toto pověření přijímá.

### **Čl. IV Výkon funkce předsedy společenství vlastníků jednotek – přehled činností**

1. SNMZ se zavazuje, že bude pro společenství na základě této smlouvy a s odbornou péčí vykonávat profesionální funkci předsedy společenství vlastníků jednotek.
2. Výkon funkce předsedy zahrnuje zejména následující činnosti:
  - a) zajišťování záležitostí společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství podle právních předpisů a stanov SVJ, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění;
  - b) přípravování podkladů pro zasedání shromáždění, svolání, předsedání, organizace a průběh zasedání shromáždění vlastníků minimálně 1x ročně;
  - c) zajišťování plnění usnesení shromáždění, kterému odpovídá za svoji činnost;
  - d) zajišťování řádného vedení všech písemností SVJ;
  - e) odpovědnost za vedení účetnictví, sestavení účetní závěrky, předložení a podání příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů;
  - f) dohled nad finančními toky SVJ a jejich kontrola;
  - g) sestavování návrhu ročního rozpočtu společenství k předložení shromáždění;
  - h) předložení zprávy 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 stavu příspěvků na správu domu a pozemku;
  - i) sdělování jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby;
  - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků
  - k) zajišťování včasného plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků či povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků;
  - l) v souladu s právními předpisy, stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činností, zejména též uzavírá smlouvy;

- m) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zajištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody;
- n) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků;
- o) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem;
- p) v případě změny prohlášení dle § 1166 Oz zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.

## **Čl. V**

### **Práva a povinnosti SNMZ**

1. SNMZ je vázána se řídit platnými stanovami společenství.
2. SNMZ je povinna provádět činnosti, které jsou předmětem této smlouvy, v termínech dohodnutých a nejsou-li dohodnuty, tak v termínech obvyklých jejich povaze nebo v nejbližším technicky možném termínu.
3. SNMZ je oprávněna činit některá jednání spadající do výkonu funkce předsedy prostřednictvím třetích osob. SNMZ odpovídá společenství za škody způsobené společenství svými zaměstnanci nebo třetí osobami, prostřednictvím kterých činí některá jednání spadající do výkonu funkce předsedy dle této smlouvy, jako kdyby funkci předsedy vykonávala sama.
4. SNMZ je povinna chránit práva a zájmy společenství. Je povinna jednat čestně, svědomitě a s péčí řádného hospodáře, důsledně využívat všechny zákonné prostředky a uplatňovat vše, co dle svého přesvědčení a příkazu společenství pokládá pro společenství za prospěšné, je při tom vázána zákony, obecně závaznými právními předpisy a v jejich rámci rozhodnutími společenství.
5. SNMZ je povinna společenství umožnit kdykoliv na požádání nahlížet do veškerých dokumentů souvisejících s výkonem funkce předsedy společenství a umožnit vlastníkům zhotovení jejich kopií
6. SNMZ je povinna zajistit pro výkon funkce předsedy odborný a proškolený personál
7. SNMZ není oprávněna pronajímat, zcizovat či jakkoli zatěžovat nemovitost nebo její části, které jsou ve vlastnictví společenství vlastníků a není oprávněna provádět stavební úpravy či jiné stavební změny domu.
8. V případě ukončení výkonu funkce předsedy dle této smlouvy se společnost zavazuje, že veškeré dokumenty spojené s výkonem funkce předsedy předá společenství do 30-ti dnů od skončení této smlouvy, pokud nebude písemně sjednáno jinak. Společnost upozorní společenství na úkony, které je třeba provést, aby společenství nevznikla škoda.

## **Čl. VI**

### **Práva a povinnosti společenství**

1. Společenství je oprávněno kontrolovat plnění předmětu této smlouvy společností. V případě, že SNMZ porušuje tuto smlouvu či jedná v rozporu s právními předpisy nebo provádí plnění

předmětu této smlouvy v rozporu se sjednanými podmínkami, je společenství oprávněno požadovat písemně odstranění závadného stavu v přiměřené lhůtě stanovené v takovéto písemné výzvě. Pokud SNMZ i přes upozornění společenství závažným způsobem porušuje své povinnosti dané touto smlouvou či obecně závaznými právními předpisy, je společenství oprávněno od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od této smlouvy je účinné dnem doručení příslušné listiny obsahující odstoupení od této smlouvy SNMZ.

2. Společenství se zavazuje poskytnout SNMZ potřebnou součinnost při plnění předmětu této smlouvy.
3. Společenství je povinno hradit za řádný výkon funkce předsedy v souladu s touto smlouvou a právními předpisy odměnu ve výši a způsobem sjednaným touto smlouvou. SNMZ má dále nárok na úhradu účelně vynaložených nákladů nad rámec činností uvedených v čl. IV, odst. 2, spojených s výkonem funkce předsedy společenství.
4. Společenství je povinno předat SNMZ veškeré podklady a dokumenty nezbytné pro řádný výkon funkce předsedy dle této smlouvy.
5. Společenství je povinno se bez zbytečného odkladu vyjadřovat k požadavkům a odpovídat na dotazy SNMZ.

## Čl. VII Odměna SNMZ

1. Za výkon funkce předsedy společenství vlastníků dle této smlouvy se společenství zavazuje platit SNMZ odměnu ve výši **14,88,- Kč** (slovy: patnáct korun českých) bez DPH měsíčně za jednotku. Při počtu 64 jednotek ve společenství činí celková výše odměny **952,-Kč zaokrouhleně** (slovy: devět set padesát dva korun českých). K uvedené částce bude připočtena zákonem stanovená daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) v souladu se závaznými právními předpisy, celkem tedy **1.152,- Kč zaokrouhleně** (slovy: jeden tisíc sto padesát dvě koruny české). DPH ke dni uzavření této smlouvy činí 21 %.
2. Odměna dle předchozího odstavce je splatná nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, a to úhradou na účet SNMZ – číslo účtu [REDAKCE] vedený u [REDAKCE], pobočka [REDAKCE], variabilní symbol 9361.
3. SNMZ je oprávněna uplatnit písemnou formou u společenství vždy nejpozději do konce druhého měsíce každého kalendářního roku zvýšení odměny z důvodu inflace ve výši zjištěné Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok. Jestliže SNMZ tento svůj nárok uplatní, vzniká společenství povinnost od následujícího měsíce hradit SNMZ odměnu navýšenou o hodnotu inflace.

## Čl. VIII Odpovědnost za škodu

1. SNMZ odpovídá společenství za škody způsobené neplněním a/nebo porušením povinností stanovených touto smlouvou kromě případů, kdy byla ke splnění povinnosti SNMZ bezpodmínečně nutná součinnost společenství, přičemž SNMZ společenství prokazatelně o tuto součinnost požádala, ale společenství ji bez vážného důvodu neposkytlo.
2. Uplatní-li jakýkoliv orgán veřejné správy či jiný oprávněný subjekt proti společenství jakoukoliv sankci, právo na náhradu škody či obdobné plnění v souvislosti s porušením povinností SNMZ sjednaných v této smlouvě, zavazuje se SNMZ zaplatit společenství

ekvivalent takového plnění.

3. Žádná ze smluvních stran není odpovědná za prodlení s porušením povinností stanovených touto smlouvou, pokud bylo způsobeno vyšší mocí. Za vyšší moc dle této smlouvy se považují mimořádné okolnosti bránící dočasně nebo trvale plnění v ní stanovených povinností, pokud nastaly po jejím uzavření nezávisle na vůli povinné strany a jestliže nemohly být tyto okolnosti nebo jejich následky povinnou stranou odvráceny ani při vynaložení veškerého úsilí, které lež na ni v dané situaci spravedlivě požadovat.

#### **Čl. IX**

##### **Smluvní sankce**

1. V případě prodlení SNMZ s plněním povinností stanovených touto smlouvou je společnost povinna uhradit společenství smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky nebo částky rovnající se hodnotě nedodané služby za každý započatý den prodlení SNMZ s úhradou dlužné částky nebo dodávkou služby. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu vzniklé škody. Při porušení povinnosti SNMZ stanovené touto smlouvou vzniká společenství nárok na přiměřenou slevu z měsíční ceny služeb.
2. V případě prodlení společenství s platbami stanovenými touto smlouvou vzniká SNMZ nárok na uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

#### **Čl. X**

##### **Doba trvání smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu trvání funkce předsedy. Od 01.08.2020 je SNMZ povinna začít vykonávat funkci předsedy společenství vlastníků jednotek
2. Tato smlouva zaniká na základě právních skutečností stanovených obecně závazným předpisem pro skončení funkce předsedy, tj. uplynutím případně stanoveného funkčního období, odvoláním z funkce, odstoupením z funkce, zánikem předsedy, zánikem společenství a dohodou obou smluvních stran.
3. Tuto smlouvu je oprávněna vypovědět kterákoliv strana bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je 6 měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

#### **Čl. XI**

##### **Ostatní ujednání**

1. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, o kterých se dozví v souvislosti s plněním předmětu této smlouvy vůči třetím osobám. Za porušení povinnosti mlčenlivosti se nepovažují případy, kdy je sdělení předmětných skutečností nezbytné pro splnění povinností stanovených touto smlouvou (např. podání daňového přiznání) nebo platným právním předpisem.
2. Tato smlouva se řídí právním řádem platným na území České republiky. Záležitosti v této smlouvě blíže neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejm. se přiměřeně použijí příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Pokud by v důsledku změny právních předpisů nebo z jiných důvodů se stala některá ujednání této smlouvy neplatnými, neúčinnými nebo nevynutitelnými, účastníci prohlašují,

že smlouva je v ostatních ustanoveních platná a účinná, neodporuje-li to jejímu účelu nebo nejedná-li se o ustanovení, která oddělit nelze. Strany se zavazují, že do 30-ti dnů od doručení výzvy jedné strany uzavřou písemný dodatek k této smlouvě, kterým bude takové ujednání nahrazeno novým ujednáním, jenž bude platné, účinné a vynutitelné, význam takového nového ujednání bude ekonomicky totožný s významem neplatného, neúčinného nebo nevynutitelného ujednání.

## **Čl. XII** **Závěrečná ustanovení**

1. Jakékoliv změny této smlouvy jsou možné pouze po vzájemné dohodě obou smluvních stran formou písemného dodatku.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
  - Příloha č. 1 – výpis z Rejstříku společností vlastníků jednotek
  - Příloha č. 2 – Zřizovací listina Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace (ve znění všech dodatků)
  - Příloha č. 4 – Stanovy společnosti
6. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem smlouvy souhlasí, měly možnost smlouvu přečíst, s jejím obsahem se detailně seznámit a že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

**Ve Znojmě, dne**

**Ve Znojmě, dne**

-----  
správce  
Bc. Marek Vodák  
Správa nemovitostí města Znojma,  
příspěvková organizace  
ředitel organizace

-----  
společenství  
Bc. Marek Vodák  
předseda

S 13472/RD5/KSBR  
Fj 51275/2020/KSBR

## USNESENÍ

Krajský soud v Brně rozhodl vyšším soudním úředníkem [REDAKCE] v právní věci  
navrhovatele: [REDAKCE]

**o návrhu na zápis Společenství vlastníků domu Znojmo, Gagarinova 11,13,15,17,  
Gagarinova 2522/11, 669 02 Znojmo, do rejstříku společenství vlastníků jednotek**

**takto:**

**I. V rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Krajského soudu v Brně v oddílu S, vložce  
číslo 13472**

**se zapisuje**

Spisová značka

S 13472 vedená u Krajského soudu v Brně

Název

Společenství vlastníků domu Znojmo, Gagarinova 11,13,15,17

Sídlo

Gagarinova 2522/11, 669 02 Znojmo

Identifikační číslo

09179381

Právní forma

Společenství vlastníků jednotek

Účel společenství

správa pozemku parcelní číslo 3647/16, jehož součástí je bytový dům číslo popisné 2522, 2523,  
2524, 2525 v katastrálním území Znojmo-město

Statutární orgán

předseda  
[REDAKCE]

Den vzniku funkce: Dnem nabytí právní moci

Počet členů

1

Způsob jednání

Předseda společenství vlastníků zastupuje společenství vlastníků navenek samostatně ve všech  
záležitostech.

Den zápisu: Dnem nabytí právní moci

II. Žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

**O d ů v o d n ě n í :**

Návrhu na zápis změn do rejstříku společenství vlastníků jednotek bylo zcela vyhověno, nikdo mu neodporoval, a proto se dle ust. § 169 odst. 2 o.s.ř. upouští od odůvodnění.

Výrok o nákladech řízení je odůvodněn charakterem projednávané věci, kdy nepřichází do úvahy přiznání nákladů řízení.

**Poučení:**

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do patnácti dnů ode dne jeho doručení k Vrchnímu soudu v Olomouci prostřednictvím nadepsaného soudu.

Brno 21. května 2020

████████████████████

vyšší soudní úředník

**Město Znojmo**  
**odbor majetkový**

-4-

Město Znojmo v rámci samostatné působnosti v souladu s ustanovením § 84 odst. 2., písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, a ustanovením § 27 a následujících zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění zřizuje touto

## ZŘIZOVACÍ LISTINOU

jako zřizovatel

název zřizovatele	<b>Město Znojmo</b>
sídlo	Znojmo, Obroková 1/12, 669 22
starosta	Ing. Vlastimil Gabrheř
IČ:	00293881
Kraj:	Jihomorávský
Okres:	Znojmo

příspěvkovou organizaci

název organizace	<b>Správa nemovitostí města Znojma, příspěvková organizace</b>
právní forma	příspěvková organizace
sídlo	Znojmo, Pontassievská 317/14, 669 02
IČ:	00839060

### Čl. I

#### Hlavní účel zřízení a předmět činnosti

1.1. Účelem, pro který byla zřízena příspěvková organizace, je zabezpečení záležitostí, které jsou dle ustanovení § 35 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, v zájmu města, jeho občanů a třetích osob:

- v oblasti bydlení a zajišťování záležitostí v zájmu zřizovatele při správě domovního fondu a dalších nemovitých věcí ve vlastnictví zřizovatele, údržbářské práce na majetku zřizovatele;
- na úseku tělovýchovy a sportu provozování sportovních zařízení, na úseku osobní kultury provozování veřejných WC;
- udržovat a spravovat majetek zřizovatele ve smyslu ustanovení § 38 a § 39 zákona o obcích v platném znění;

Dále je příspěvková organizace oprávněna k výrobě, nákupu a prodeji komodit, které jsou zpracovávány či jinak využívány v rámci plnění hlavního účelu vymezeného tímto článkem zřizovací listiny.

1.2. Hlavní předmět činnosti příspěvkové organizace:

- obstarávat a spravovat (dále jen „obhospodařovat“) nemovité věci ve vlastnictví zřizovatele, které byly příspěvkové organizaci do obhospodařování svěřeny k zabezpečení předmětu hlavní činnosti, včetně obhospodařování věcí, pohledávek a jiných majetkových práv, které zřizovatel nabyl v souvislosti s domovním fondem a svěřenými nemovitými věcmi;
- na základě usnesení rady zřizovatele, zastupitelstva zřizovatele a pokynů příslušného odboru úřadu zřizovatele provádět veškeré právní úkony spojené s nájmem, podnájmem, výpůjčkou nemovitého či movitého majetku města, tj. zejména uzavírat a ukončovat smlouvy jménem

- zřizovatele v zastoupení příspěvkovou organizací, vypovídat smlouvy, odstoupovat od smluv, včetně zastupování při soudním jednání a soudním vyklizení; po skončení užívání přebírat nemovité věci, vymáhat plnění vyplývající z uzavřených smluv, včetně soudního vymáhání;
- řádně pečovat o svěřené nemovité věci, dbát o dodržování smluv, kontrolovat jejich plnění;
  - vést příslušnou evidenci obhospodařovaného movitého a nemovitého majetku a jeho užívání;
  - provádět výpočet a předpis nájemného a záloh na služby dle platných právních předpisů;
  - vybírat nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytů, prostor sloužících k podnikání, ostatních svěřených nemovitých věcí, účtovat sankce za pozdní úhradu, vymáhat nedoplatky, včetně vymáhání soudní cestou, uzavírat dohody o splátkách na dlužné částky se lhůtou splatnosti maximálně 12 měsíců, vybrané nájemné a sankce bude příspěvková organizace odvádět zřizovateli dle § 7 odst. 1 písm. a) zákona 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů;
  - zajišťovat provoz domů dle závazků vyplývajících z užívání bytů a prostorů sloužících k podnikání;
  - zabezpečit dodávku tepla a teplé vody, popřípadě dalších médií a služeb souvisejících s užíváním bytů a prostor sloužících k podnikání;
  - zajišťovat úklid domů a přilehlých chodníků (domovníctví);
  - zajišťovat stavební úpravy, údržbu, modernizaci a rekonstrukci budov, včetně technického zařízení;
  - zajišťovat správu a údržbu veřejného osvětlení na celém území zřizovatele;
  - vydávat souhlasy a povolení se stavebními úpravami a opravami bytů vlastním nákladem jménem zřizovatele (na území Městské památkové rezervace Znojmo v souladu se závaznými stanovisky a rozhodnutími příslušného odboru městského úřadu zřizovatele); tj. výměna oken, přestavba bytového jádra, zbudování přiček apod.;
  - vydávat souhlasy s výměnou a vyřazením zařizovacích předmětů zřizovatele;
  - povolovat umístění přípojních bodů na objektech ve správě zřízené příspěvkové organizace;
  - povolovat umístění distribučních bodů na objektech ve správě příspěvkové organizace na základě usnesení rady zřizovatele a pokynů příslušného odboru městského úřadu zřizovatele;
  - jménem zřizovatele v zastoupení uzavírání nájemních smluv na pronájem reklamních ploch na sportovištích, které byly příspěvkové organizaci svěřeny komisionářskou smlouvou, na základě zveřejnění záměru pronájmu, usnesení rady zřizovatele a pokynů příslušného odboru úřadu zřizovatele.

1.3. Příspěvková organizace v rámci hlavního předmětu činnosti vykonává komisionářskou činnost k majetku zřizovatele podle komisionářské smlouvy, která je samostatnou přílohou této listiny.

## Čl. II

### Vymezení doplňkové činnosti

2.1. Příspěvková organizace je oprávněna k lepšímu využití svých hospodářských možností a odborností svých zaměstnanců provozovat doplňkovou činnost v těchto oblastech:

- předmět hlavního účelu poskytovaný třetím osobám (hlavní účel činnosti pro třetí osoby);
- v oblasti stavební činnosti;
- v oblasti zabezpečování služeb souvisejících s bytovými a nebytovými domy pro jiné subjekty;
- nájmy a podnájem movitého a nemovitého majetku;
- provozování ubytovacích zařízení;
- zajištění správy domu pro Společenství vlastníků jednotek u domovního fondu ve vlastnictví zřizovatele, popř. podílovém spoluvlastnictví zřizovatele.

### Čl. III Statutární orgán

3.1. Statutárním orgánem příspěvkové organizace je ředitel, kterého jmenuje a odvolává v souladu s obecně závaznými předpisy rada zřizovatele. V době jeho nepřítomnosti vykonává funkci ředitele jeho zástupce oprávněný k jednání za příspěvkovou organizaci na základě zmocnění, vystavené jejím ředitelem.

3.2. Ředitel plní úkoly vedoucího příspěvkové organizace, řídí se obecně závaznými předpisy, nařízeními a pokyny zřizovatele a je oprávněn příspěvkovou organizací zastupovat ve všech záležitostech, které se jí týkají, pokud zřizovací listina nestanoví jinak. Ředitel zejména plní tyto úkoly:

- realizace pracovněprávních vztahů;
- uzavírání smluv na dodávku energie, prací, péče o technické zařízení, pojistných smluv, nájemních smluv a dalších smluv na základě usnesení rady zřizovatele, zastupitelstva zřizovatele a v souladu s předpisy zřizovatele;
- hospodárné využívání svěřeného nemovitého majetku;
- zajišťování BOZP, protipožární ochrany, CO.

3.3. Ředitel zastupuje příspěvkovou organizaci vůči třetím osobám a jedná jménem příspěvkové organizace tak, že k vytištěnému nebo napsanému jménu příspěvkové organizace připojí svůj podpis. Shodně postupuje v jeho nepřítomnosti určený zástupce ředitele.

3.4. Ředitel je povinen vypracovat organizační řád a vnitroorganizační směrnice (pracovní řád, spisový a skartační řád), které předloží k vyjádření zřizovateli.

3.5. Ředitel je povinen v termínu stanoveném zřizovatelem předkládat zřizovateli roční plán oprav, odpisový plán a plán investiční činnosti sestavené podle článku V zřizovací listiny a dále finanční plán sestavený podle článku VI zřizovací listiny.

### Čl. IV Vymezení majetku

4.1. Zřizovatel svěřuje příspěvkové organizaci majetek k hospodaření dle § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění, vymezený v přílohách č. 1 (seznam svěřeného nemovitého majetku) a č. 2 (seznam svěřeného movitého majetku) Komisionářské smlouvy. Rozsah tohoto majetku se:

- snižuje o majetek spotřebovaný a vyřazený v souladu s příslušnými předpisy, a to k okamžiku jeho spotřeby nebo vyřazení;
- zvyšuje o majetek, který byl této příspěvkové organizaci předán v souladu s příslušnými předpisy z důvodu nepotřebnosti pro jinou příspěvkovou organizaci zřízenou zřizovatelem, a to k okamžiku jeho převzetí;
- zvyšuje o majetek, který byl touto příspěvkovou organizací nabyt na základě zmocnění uvedeného v odst. 4.2. této zřizovací listiny do vlastnictví zřizovatele, a to k okamžiku jeho nabytí.

4.2. Příspěvková organizace nabývá do vlastnictví zřizovatele majetek dle ustanovení § 27 odst. 4 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění. Do svého vlastnictví může příspěvková organizace nabyt majetek pouze potřebný k výkonu své činnosti, pro kterou byla zřízena, a to:

- a) bezúplatným převodem od svého zřizovatele;
- b) darem s předchozím písemným souhlasem zřizovatele;
- c) děděním, přičemž bez předchozího písemného souhlasu zřizovatele je příspěvková organizace povinna dědictví do 1 měsíce odmítnout;

d) jiným způsobem na základě rozhodnutí zřizovatele.

4.3. Pořízením jednotlivého majetku, případně souboru věcí, se rozumí majetek pořízený jménem příspěvkové organizace, a to jak ze zdrojů vlastních, tak i ze zdrojů získaných formou dotace nebo příspěvku. Při pořízování movitého majetku, případně souboru věcí, postupuje příspěvková organizace podle platných zásad a postupů při zadávání veřejných zakázek zřizovatele.

4.4. O vyřazení, prodeji nebo likvidaci nepotřebného majetku v pořizovací ceně nižší než 40.000 Kč, který je ve vlastnictví příspěvkové organizace nebo je příspěvkové organizaci svěřen, rozhoduje v rámci své pravomoci ředitel příspěvkové organizace. V ostatních případech rozhoduje o vyřazení, prodeji nebo likvidaci na návrh příspěvkové organizace zřizovatel.

4.5. Příspěvková organizace je oprávněna pořizovat majetek též nákupem na splátky nebo smlouvou o nájmu s právem následné koupě (leasing), za splnění podmínek zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

4.6. Svěřený majetek včetně majetku získaného vlastní činností příspěvková organizace využívá pro hlavní účel své činnosti, ke kterému byla zřízena. Příspěvková organizace je povinna dbát o majetek s péčí řádného hospodáře, tj. tento majetek řádně, účelně a hospodárně využívat, pečovat o jeho ochranu, rozvoj a zvelebení, vytvářet podmínky pro případnou investiční a další navazující činnost. Kromě majetku vymezeného v čl. 4.3. je svěřený majetek pro příspěvkovou organizaci nedotknutelný, tzn. nesmí jej zcizit, vložit či zastavit ve prospěch jiné osoby bez souhlasu zřizovatele.

4.7. Příspěvková organizace je povinna majetek chránit před ztrátou, poškozením a zničením; příspěvková organizace je povinna majetek pojistit, pokud tak již neučinil zřizovatel a pokud to nebude vysloveně neekonomické. Příspěvková organizace je dále povinna zajistit předepsané revize elektro, výtahů, hasicích přístrojů, plynu apod., a bezpečnost prostor sloužících k podnikání a bytového fondu.

4.8. Příspěvková organizace je povinna majetek řádně evidovat, provádět dle obecně závazných předpisů inventarizace.

## Čl. V

### Finanční hospodaření

5.1. Příspěvková organizace hospodaří s majetkem vymezeným touto zřizovací listinou, a to majetkem svěřeným k výkonu činnosti a dále majetkem získaným v rámci povoleného nabytí majetku do svého vlastnictví, peněžními prostředky získanými vlastní činností, s peněžními prostředky přijatými z rozpočtu zřizovatele, s prostředky svých fondů, příspěvky a s peněžitými dary právnických a fyzických osob včetně peněžních prostředků poskytnutých z Národního fondu a ze zahraničí.

5.2. Příspěvková organizace dále hospodaří s dotací na úhradu provozních výdajů, které jsou nebo mají být kryty z rozpočtu Evropské unie, včetně stanoveného podílu státního rozpočtu na financování těchto výdajů. Pokud přichází v úvahu, hospodaří příspěvková organizace též s dotací na úhradu provozních výdajů podle mezinárodních smluv, na základě kterých jsou České republice svěřeny peněžní prostředky z finančního mechanismu Evropského hospodářského prostoru, z finančního mechanismu Norska a programu švýcarsko-české spolupráce.

Finanční vztahy mezi zřizovatelem a příspěvkovou organizací se řídí platnou právní úpravou, především zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, a dále zákonem č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění a dalšími souvisejícími právními předpisy.

5.3. Příspěvková organizace vytváří peněžní fondy:

- a) rezervní fond;

- b) investiční fond;
- c) fond odměn;
- d) fond kulturních a sociálních potřeb.

Zdrojem rezervního fondu mohou být peněžní dary a prostředky dle ustanovení § 28 odst. 3 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění, a to na základě rozhodnutí zřizovatele.

5.4. Příspěvková organizace hospodaří podle finančního plánu (rozpočtu), který zahrnuje výnosy, náklady, tvorbu hospodářského výsledku. Strukturu finančního plánu stanoví zřizovatel. Plán zejména vyjadřuje vztahy k rozpočtu zřizovatele, tj. příspěvek na provoz příspěvkové organizace a příspěvek na investice. Finanční plán schvaluje na návrh příspěvkové organizace zřizovatel.

5.5. V případě, že příspěvková organizace v rámci plnění hlavního účelu, pro který byla zřízena i v rámci vedlejší hospodářské činnosti, poskytuje služby jiným subjektům nežli svému zřizovateli, je povinna tyto poskytovat za ceny stanovené dle zvláštního předpisu v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění, a nejsou-li tímto předpisem regulovány, za ceny v místě obvyklém.

## Čl. VI

### Závěrečná ustanovení

- 6.1. V případě zadávání veřejných zakázek příspěvkovou organizací má zřizovatel právo jmenovat člena nebo členy, popř. předsedu, výběrové komise.
- 6.2. Příspěvková organizace zadá zpracování daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob daňovému poradci.
- 6.3. Příspěvková organizace se zřizuje na dobu neurčitou.
- 6.4. Další práva a povinnosti zřizovatele a příspěvkové organizace, pokud nejsou stanoveny v této zřizovací listině, se řídí příslušnými předpisy.
- 6.5. Další úpravy této listiny jsou možné po schválení zřizovatelem pouze písemnou formou jako dodatek ke zřizovací listině.
- 6.6. Ostatní podmínky činnosti a hospodaření, práva a povinnosti organizace a jejího vztahu se zřizovatelem se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění, a Komisionářskou smlouvou, která je samostatnou přílohou této zřizovací listiny.
- 6.7. Touto zřizovací listinou se nahrazuje zřizovací listina, která byla účinná od 1.1.2009, ve znění dodatků, a tento text zřizovací listiny je účinný od 1. října 2014.
- 6.8. Zastupitelstvo města Znojma tuto zřizovací listinu schválilo na svém zasedání dne 22.9.2014, číslo usnesení 153/2014 pod bodem č. 8668.

30. 09. 2014

Ve Znojmě dne .....



Ing. Vlastimil Gabrhel  
starosta zřizovatele



## **DODATEK č. 1 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace**

Město Znojmo jako zřizovatel v souladu s ustanovením § 35 odst. 2 a § 84 odst. 2., písm. d) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, a ustanovením § 27 a následujících zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění, doplňuje Zřizovací listinu Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30. 9. 2014, následovně:

### I.

Čl. I Hlavní účel zřízení a předmět činnosti se v bodě 1.2. doplňuje o činnost:

- zajišťovat stavební činnost a opravy dle požadavku zřizovatele.

### II.

Ostatní ustanovení Zřizovací listiny Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30. 9. 2014, zůstávají beze změn.

Zastupitelstvo města Znojma tento dodatek č. 1 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, schválilo na svém zasedání dne 14. 12. 2015, číslo usnesení 44/2015, pod bodem č. 2288.

Tento dodatek č. 1 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2016.

30. 12. 2015

Ve Znojmě dne .....



Ing. Vlastimil Gabrhel  
starosta

## DODATEK č. 2 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace

Město Znojmo jako zřizovatel v souladu s ustanovením § 35 odst. 2 a § 84 odst. 2., písm. d) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, a ustanovením § 27 a následujících zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění, doplňuje Zřizovací listinu Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30.9.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.12.2015 následovně:

### I.

Čl. II Vymezení doplňkové činnosti se v bodě 2.1. první odrážka pokračuje textem:  
„vč. možnosti akceptace funkce člena statutárního orgánu společenství vlastníků (či funkce předsedy společenství vlastníků)“

První celá odrážka bodu 2.1. tak zní:

- předmět hlavního účelu poskytovaný třetím osobám (hlavní účel činnosti pro třetí osoby), vč. možnosti akceptace funkce člena statutárního orgánu společenství vlastníků (či funkce předsedy společenství vlastníků);

### II.

Ostatní ustanovení Zřizovací listiny Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30.9.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.12.2015, zůstávají beze změn.

Zastupitelstvo města Znojma tento dodatek č. 2 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, schválilo na svém zasedání dne 19.6.2017, číslo usnesení 103/2017 pod bodem č. 5152.

Tento dodatek č. 2 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, nabývá účinnosti dnem 1.7.2017.

Ve Znojmě dne 22. 06. 2017



Ing. Vlastimil Gabrhel  
starosta

**MĚSTO ZNOJMO**  
Obroková 1/12, 669 22 Znojmo

### **DODATEK č. 3**

## **ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace**

Město Znojmo jako zřizovatel v souladu s ustanovením § 35 odst. 2 a § 84 odst. 2., písm. d) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, a ustanovením § 27 a následujících zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění, doplňuje Zřizovací listinu Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30.9.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.12.2015 a dodatku č. 2 ze dne 22.6.2017 následovně:

#### **I.**

Čl. II Vymezení majetku se doplňuje o odst. 4.9., který zní:

4.9. Příspěvková organizace se zavazuje realizaci oprav a investic, včetně nákupu movitého majetku, provádět v souladu se schváleným aktuálním zněním vnitřního předpisu zřizovatele stanovující zásady a postupy při zadávání veřejných zakázek.

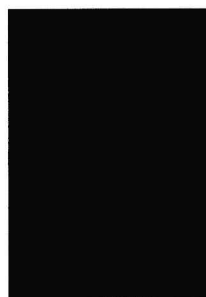
#### **II.**

Ostatní ustanovení Zřizovací listiny Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30.9.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.12.2015 a dodatku č. 2 ze dne 22.6.2017, zůstávají beze změn.

Zastupitelstvo města Znojma tento dodatek č. 3 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, schválilo na svém zasedání dne 12.2.2018, číslo usnesení 128/2018, pod bodem č. 6484.

Tento dodatek č. 3 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, nabývá účinnosti dnem 1.3.2018.

Ve Znojmě dne 26.02.2018



## DODATEK č. 4 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace

Město Znojmo jako zřizovatel v souladu s ustanovením § 35 odst. 2 a § 84 odst. 2., písm. d) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, a ustanovením § 27 a následujících zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění, doplňuje Zřizovací listinu Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30.09.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.12.2015, dodatku č. 2 ze dne 22.06.2017 a dodatku č. 3 ze dne 26.02.2018 následovně:

I.

Čl. II Vymezení doplňkové činnosti se doplňuje o šestou doplňkovou činnost, a to výrobu elektrické energie. Čl. II zřizovací listiny tak zní:

Čl. II

### Vymezení doplňkové činnosti

2.1. Příspěvková organizace je oprávněna k lepšímu využití svých hospodářských možností a odbornosti svých zaměstnanců provozovat doplňkovou činnost v těchto oblastech:

- předmět hlavního účelu poskytovaný třetím osobám (hlavní účel činnosti pro třetí osoby);
- v oblasti stavební činnosti;
- v oblasti zabezpečování služeb souvisejících s bytovými a nebytovými domy pro jiné subjekty;
- nájmy a podnájem movitého a nemovitého majetku;
- provozování ubytovacích zařízení;
- zajištění správy domu pro Společenství vlastníků jednotek u domovního fondu ve vlastnictví zřizovatele, popř. podílavém spoluvlastnictví zřizovatele
- výroba elektrické energie.

II.

Ostatní ustanovení Zřizovací listiny Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30.09.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.12.2015, dodatku č. 2 ze dne 22.06.2017 a dodatku č. 3 ze dne 26.02.2018, zůstávají beze změn.

Zastupitelstvo města Znojma tento dodatek č. 4 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, schválilo na svém zasedání dne 04.06.2018, číslo usnesení 142/2018, pod bodem č.7146

Tento dodatek č. 4 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, nabývá účinnosti dnem 01.07.2018.

Ve Znojmě dne 27.06.2018

**MĚSTO ZNOJMO**  
Obuková 1/12, 669 22 Znojmo

-1-

## **DODATEK č. 5**

### **ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace**

Město Znojmo jako zřizovatel v souladu s ustanovením § 35 odst. 2 a § 84 odst. 2., písm. d) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, a ustanovením § 27 a následujících zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, v platném znění, doplňuje Zřizovací listinu Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30.09.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.12.2015, dodatku č. 2 ze dne 22.06.2017, dodatku č. 3 ze dne 26.02.2018 a dodatku č. 4 ze dne 27.06.2018 následovně:

#### I.

V čl. II Vymezení doplňkové činnosti se upravuje doplňková činnost týkající se správy domu pro Společenství vlastníků jednotek, kdy se ruší omezení „u domovního fondu ve vlastnictví zřizovatele, popř. podílovém spoluvlastnictví zřizovatele“. Čl. II zřizovací listiny tak zní:

#### **Čl. II**

##### **Vymezení doplňkové činnosti**

*2.1. Příspěvková organizace je oprávněna k lepšímu využití svých hospodářských možností a odborností svých zaměstnanců provozovat doplňkovou činnost v těchto oblastech:*

- *předmět hlavního účelu poskytovaný třetím osobám (hlavní účel činnosti pro třetí osoby);*
- *v oblasti stavební činnosti;*
- *v oblasti zabezpečování služeb souvisejících s bytovými a nebytovými domy pro jiné subjekty;*
- *nájmy a podnájmy movitého a nemovitého majetku;*
- *provozování ubytovacích zařízení;*
- *zajištění správy domu pro Společenství vlastníků jednotek;*
- *výroba elektrické energie.*

#### II.

Ostatní ustanovení Zřizovací listiny Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, ze dne 30.09.2014 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.12.2015, dodatku č. 2 ze dne 22.06.2017, dodatku č. 3 ze dne 26.02.2018 a dodatku č. 4 ze dne 27.06.2018 zůstávají beze změn.

Zastupitelstvo města Znojma tento dodatek č. 5 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, schválilo na svém zasedání dne 29.04.2019, číslo usnesení 20/2019, pod bodem č. 960.

Tento dodatek č. 5 ke Zřizovací listině Správy nemovitostí města Znojma, příspěvkové organizace, nabývá účinnosti dnem 01.05.2019.

Ve Znojmě dne **09 .05. 2019**



**Stanovy Společenství vlastníků domu Znojmo, Gagarinova 11,13,15,17.**

**ČÁST PRVNÍ  
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

**Čl. I  
Základní ustanovení**

- (1) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku, při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (2) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy pozemku parcelní číslo 3647/16, jehož součástí je bytový dům číslo popisné 2522, 2523, 2524, 2525 v katastrálním území Znojmo-město, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo na listu vlastnictví číslo 16727 pro obec Znojmo a katastrální území Znojmo-město.
- (3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Jednotka zahrnuje byt nebo nebytový prostor, jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci uvedené v odst. 2 tohoto článku stanov vzájemně spojené a neoddělitelné.
- (4) Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
- (5) Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
- (6) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- (7) Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
- (8) Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradí její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

**Čl. II  
Název a sídlo**

- 1) Název zní: Společenství vlastníků domu Znojmo, Gagarinova 11,13,15,17.
- 2) Sídlem je: Gagarinova 2522/11, 669 02 Znojmo

**ČÁST DRUHÁ  
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

**Čl. III  
Obecné vymezení správy domu a pozemku**

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

**Čl. IV  
Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického**

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

**Čl. V  
Správa domu a pozemku z hlediska správních činností**

- (1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:
  - a. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů.
  - b. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
  - c. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,

- d. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
- e. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- f. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

#### **Čl. VI Oprávnění sjednávat smlouvy**

- (1) Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
  - a. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
  - b. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
  - c. pojištění domu,
  - d. nájmu společných částí domu, a
  - e. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
- (2) Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

#### **Čl. VII Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem**

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce, může společenství vlastníků zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- (2) Smlouva se správcem obsahuje:
  - a. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - b. cenu za služby poskytované správcem,
  - c. určení způsobu hospodaření s příspěvků na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - d. povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
  - e. 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,

- f. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - g. povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami,
  - h. další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

### **ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI**

#### **Čl. VIII Vznik členství**

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

#### **Čl. IX. Seznam členů společenství vlastníků**

- (1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
- a. jméno a příjmení,
  - b. datum narození,
  - c. adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
  - d. doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
  - e. společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
  - f. váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
- (2) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. X odst. 2 stanov.

- (3) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
- (4) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
- (5) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

#### Čl. X Členská práva a povinnosti

- (1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:
  - a. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
  - b. účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitosti, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
  - c. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
  - d. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,
  - f. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
  - g. seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
  - h. nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.
- (2) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.
- (3) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost
  - a. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
  - b. řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky,
  - c. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,

- d. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - e. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
  - f. 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,
  - g. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
  - h. předat předsedovi společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno.
- (4) Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- (5) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednáání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
- (6) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svoji jednotku, umožní do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.
- (7) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.
- (8) Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. X. odst. 7 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
- (9) Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v jednotce domácnost, společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
- (10) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v jednotce domácnost a bydlí v ní po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby.
- (11) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě.
- (12) Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních.

**Čl. XI**  
**Spoluvlastnictví jednotky**

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

**Čl. XII**  
**Zánik členství ve společenství vlastníků**

- (1) Členství ve společenství vlastníků zaniká:
  - 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.
- (2) 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 předsedovi společenství vlastníků.

**ČÁST ČTVRTÁ**  
**ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

**Čl. XIII**  
**Společná ustanovení**

Orgány společenství vlastníků jsou:

- a. shromáždění,
- b. předseda společenství vlastníků.

**Čl. XIV**  
**Shromáždění**

- (1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

- (2) Předseda společenství vlastníků svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Předseda společenství vlastníků svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do patnácti dnů od doručení podnětu, svolají tyto vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
- (3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně třiceti dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
- (4) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství vlastníků členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
- (5) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.
- (6) Do působnosti shromáždění patří:
- a. změna stanov,
  - b. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c. volba a odvolávání předsedy společenství vlastníků a rozhodování o výši jeho odměny,
  - d. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - e. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - f. rozhodování
    - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
    - o změně podlahové plochy jednotky,
    - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    - o změně podílu na společných částech,
    - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    - o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XVI odst. 10 stanov,

- g. udělování předchozího souhlasu,
    - k nabytí, zřízení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - k nabytí, zřízení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVI odst. 10 stanov,
    - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - h. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
  - i. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (7) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- (8) Zasedání shromáždění zahájí předseda společenství vlastníků nebo pověřený člen společenství. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XIV odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda společenství vlastníků vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.
- (9) Předseda společenství vlastníků zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:
- a. kdo zasedání svolal
  - b. jak, kdy se konalo,
  - c. kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
  - d. jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,
  - e. plné znění přijatých usnesení,
  - f. uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení
  - g. kdy byl zápis vyhotoven.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy společenství vlastníků. Každý člen shromáždění může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku X. odst. 2 stanov, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zaslány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.

- (10) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- (11) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

#### **Čl. XV**

##### **Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění**

- (1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.
- (2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.
- (3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- (4) Předseda společenství vlastníků oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
- (5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

#### **Čl. XVI**

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

- (1) Předseda společenství vlastníků je statutárním orgánem společenství vlastníků. Statutární orgán má jednoho člena. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Předseda společenství vlastníků zastupuje společenství vlastníků navenek samostatně ve všech záležitostech. Za společenství vlastníků se předseda společenství vlastníků podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
- (3) Funkční období předsedy společenství vlastníků činí pět let a počíná zvolením do funkce. Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážděním, může být do své funkce volen opětovně.
- (4) Způsobilý být předsedou společenství vlastníků je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li předsedou společenství vlastníků jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

- (5) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát předsedou společenství vlastníků, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již předsedou společenství vlastníků, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby předsedu společenství vlastníků z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
- (6) Kdo přijme funkci předsedy společenství vlastníků, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Předseda společenství vlastníků vykonává funkci osobně.
- (7) 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 společenství vlastníků nemůže domoci.
- (8) Předseda společenství vlastníků jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
- a. zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činnostech společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - b. rozhoduje o pojištění domu,
  - c. rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
  - d. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - e. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
  - f. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - g. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
  - h. sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
  - i. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - j. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
- (9) Předseda společenství vlastníků jako statutární orgán společenství zejména:

- a. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
  - b. zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
  - c. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
  - d. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
  - e. v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.
- (10)** 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 10 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10 000 Kč;
  - b. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1 000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
- (11)** Funkce předsedy společenství vlastníků končí:
- a. uplynutím funkčního období,
  - b. odvoláním z funkce,
  - c. odstoupením z funkce,
  - d. ztrátou způsobilosti být předsedou společenství vlastníků,
  - e. případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.
- (12)** Odstoupí-li předseda společenství vlastníků ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.
- (13)** Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy předsedy společenství vlastníků v rozporu se zájmy společenství vlastníků. Tyto stanovы ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

## **ČÁST PÁTÁ PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ**

### **Čl. XVII**

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

## PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ – DOMOVNÍ ŘÁD

### Čl. XVIII

V domě jsou vymezeny společné části, které jsou přístupné a jejichž užívání je upraveno domovním řádem.

V domě jsou vymezeny následující plochy sklepních kójí v 1.PP ze společného prostoru, které jsou oprávněni užívat vlastníci jednotky:

Sklepní kóji číslo 1 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2522/12  
Sklepní kóji číslo 2 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2522/9  
Sklepní kóji číslo 3 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2522/4  
Sklepní kóji číslo 4 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2522/3  
Sklepní kóji číslo 5 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2522/10  
Sklepní kóji číslo 6 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2522/11  
Sklepní kóji číslo 7 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2522/5  
Sklepní kóji číslo 8 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2522/6  
Sklepní kóji číslo 9 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2522/2  
Sklepní kóji číslo 10 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2522/1  
Sklepní kóji číslo 11 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2522/7  
Sklepní kóji číslo 12 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2522/8  
Sklepní kóji číslo 13 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2523/5  
Sklepní kóji číslo 14 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2523/2  
Sklepní kóji číslo 15 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2523/7  
Sklepní kóji číslo 16 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2523/9  
Sklepní kóji číslo 17 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2523/3  
Sklepní kóji číslo 18 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2523/8  
Sklepní kóji číslo 19 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2523/1  
Sklepní kóji číslo 20 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2523/6  
Sklepní kóji číslo 21 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2523/11  
Sklepní kóji číslo 22 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2523/10  
Sklepní kóji číslo 23 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2523/4  
Sklepní kóji číslo 24 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2523/12  
Sklepní kóji číslo 25 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2524/10  
Sklepní kóji číslo 26 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2524/2  
Sklepní kóji číslo 27 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2524/1  
Sklepní kóji číslo 28 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2524/4  
Sklepní kóji číslo 29 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2524/8  
Sklepní kóji číslo 30 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2524/9  
Sklepní kóji číslo 31 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2524/6  
Sklepní kóji číslo 32 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2524/12  
Sklepní kóji číslo 33 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2524/15  
Sklepní kóji číslo 34 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2524/5  
Sklepní kóji číslo 35 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2524/11  
Sklepní kóji číslo 36 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2524/3  
Sklepní kóji číslo 37 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2524/7  
Sklepní kóji číslo 38 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2525/10  
Sklepní kóji číslo 39 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2525/11  
Sklepní kóji číslo 40 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2525/12  
Sklepní kóji číslo 41 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2525/3  
Sklepní kóji číslo 42 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2525/10  
Sklepní kóji číslo 43 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2525/2  
Sklepní kóji číslo 44 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2525/4  
Sklepní kóji číslo 45 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2525/9  
Sklepní kóji číslo 46 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2525/1  
Sklepní kóji číslo 47 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2525/5  
Sklepní kóji číslo 48 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2525/7

Sklepní kóji číslo 49 je oprávněn užívat vlastník jednotky číslo 2525/6

**ČÁST ŠESTÁ**  
**PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU**  
**DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI**  
**VLASTNÍKY JEDNOTEK**

**Čl. XIX**  
**Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků**

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

**Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek**

**Čl. XX**

- (1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.
- (2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
  - a. náklady na odměňování předsedy společenství,
  - b. náklady na vedení účetnictví,
  - c. náklady na vlastní správní činnost dle čl. V stanov,
  - d. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
  - e. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
  - f. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
  - g. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
  - h. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
- (3) Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
- (4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

**Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek**

**Čl. XXI**


- (1) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
- (2) Službami jsou zejména dodávka vody a odvádění odpadních vod, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
- (3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
- (4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

- (5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
- a. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
  - b. provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
  - c. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
  - d. služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle čl. X. odst. 10 stanov rozhodných pro rozúčtování.
- (6) V souladu s čl. X odst. 1 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplateků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období.

#### **ČÁST SEDMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- (1) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.
- (2) Tyto stanovy byly přijaty usnesením shromáždění Společenství vlastníků domu Znojmo, Gagarinova 11, 13, 15, 17 konané dne 13. 07. 2020.

Ve Znojmě dne 27.7.2020



Správa nemovitostí města Znojma,  
příspěvková organizace,  
při výkonu funkce zastoupená  
Bc. Markem Vodákem  
předseda společenství vlastníků