Stanovy společenství vlastníků jednotek

Preambule

1. Společenství vlastníků jednotek s názvem **Společenství vlastníků Ladova 2043** (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

2. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“), dále jen "člen společenství".

3. Společenství vlastníků je právnická osoba založená 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.

ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. II
Název a sídlo společenství

1. Název společenství je: **Společenství vlastníků Ladova 2043**

2. Sídlo společenství je: Praha 2, Nové Město, Ladova 2043/5, PSČ 128 00

3. Identifikační číslo: 243 06 631

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III
Správa domu a další činnosti

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. Správou domu se rozumí 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, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení,
e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
f) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek,
g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

3. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
   a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
   b) pojištění domu,
   c) nájmu společných částí domu,
   d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2. 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 domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků,
   b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
   c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
   d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
   e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
   f) vedení seznamu členů společenství.

5. Společenství zajišťuje bud' přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, odvoz domovního odpadu, správu výtahu. 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 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
Podstatné změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

Čl. V
Zajišťování správy domu a dalších činností správcem

1. Má-li některý vlastník jednotky na společných částech podíl větší než poloviční, stává se správcem. Není-li takový vlastník jednotky, zvolí si vlastníci jednotek správce většinou hlasů. Na návrh některého vlastníka jednotky soud správce odvolá a jmenuje nového správce, pokud je pro to důležitý důvod. Správce může samostatně činit, co je nutné k zachování spravovaného majetku; pokud je určeno něco jiného, nepřihlíží se k tomu. To neplatí pro rozhodování o záležitostech, které podle zákona náleží do působnosti shromáždění.

2. Nemá-li žádný vlastník jednotky na společných částech podíl větší než poloviční, může se souhlasem shromáždění 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 se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

3. Smlouva se správcem obsahuje:
   a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
   b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb a další příjmy včetně jejich evidence,
   c) 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,
   d) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
   e) další náležitosti stanovené shromážděním.

4. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem, jejichž realizace může mít dopad na základní práva a povinnosti jednotlivých vlastníků jednotek, schvaluje shromáždění.

5. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ
ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI
Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
   a) shromáždění,
   b) výbor společenství (dále jen "výbor"),
   c) revizor.

2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

3. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná okamžikem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období, odstoupením z funkce či odvoláním z funkce.

4. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

5. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

6. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

7. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek usnést, že bude o určité věci hlasovat pomocí hlasovacích lístků.

8. Pokud se nesejde shromáždění k volbě výboru společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci vlastník jednotky, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy.

Čl. VII
Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.

2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru, volí a odvolává revizora.

3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
   a) změně stanov,
   b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
   c) 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, 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 bytu,
   - o změně podlahové plochy bytu,
   - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně podílu na společných částech,
   - o změně podílu na společných částech,
   - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
   - o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem,
g) udělování předchozího souhlasu
   - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
   - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi;
   - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím 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,
   - k právnímu jednání společenství, jehož hodnota plnění přesahuje částku 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ, s výjimkou údržby nebo opravy domu, kde výše plnění musí přesáhnout částku 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ.
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 rozsahu činnosti,
i) rozhodování v dalších záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
j) o výši a způsobu placení dalších příspěvků,

4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

5. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li tak do 30 dnů od doručení podnětu vlastníků jednotek, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu jednání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky čas se s ním seznámit.

6. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se odesílá všem vlastníkům jednotek na adresu uvedenou v seznamu členů společenství Písemná pozvánka se odesílá a současně vyvěšuje nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění.

7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, odesílanou všem členům společenství alespoň 15 (slovy: patnáct) dnů před zasedáním emailem, a to na emailovou adresu

uvedenou členem společenství pro tyto účely v seznamu členů společenství, a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Pokud člen společenství emailovou adresu společenství pro tyto účely nesdělí, pak se mu pozvánka odesílá v téže lhůtě před zasedáním shromáždění v listinné formě písemně, a to na adresu uvedenou v seznamu členů společenství. Nebylo-li zasedání svoláno včas, může proběhnout pouze v případě, kdy jsou přítomni všichni vlastníci jednotek či jejich zástupci, a práva na včasné svolání se vzdají.

8. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou vlastníci jednotek seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Ve lhůtě od vyvěšení pozvánky na schůzi do jejího konání, mohou se vlastníci jednotek po předchozí domluvě seznámit s podklady u předsedy nebo místopředsedy výboru společenství a popřípadě si pořídit kopie.

9. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta třetí nebo podle odstavce 5, řídí jednání shromáždění vlastník jednotky zmocněný tímto svolavatelem.

10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

11. Každý z vlastníků jednotek má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží; Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu i na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

12. 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 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

13. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o:
    a) schválení nebo změně stanov,
    b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám,
    c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,

14. Souhlasu 90% hlasů všech členů je zapotřebí k přijetí usnesení o rozdělení zisku z hospodaření společenství.

15. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek společenství.

16. Ke zvolení a odvolání členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek společenství.

17. Tvoří-li společenství méně než 4 vlastníci jednotek, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech vlastníků jednotek.

18. Z jednání shromáždění se do 30 dnů od jeho ukončení vyhotovuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán, a není-li to možné, odpovídá ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřila členská schůze. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující kdo a jak zasedání svolal, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky členská schůze zvolila, jaká usnesení přijala a kdy byl zápis vyhotoven. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

19. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány v archivu společenství. Každý z vlastníků jednotek má právo požádat o nahlédnutí do zápisů ze zasedání, a to v sídle společenství.

20. Vlastník jednotky se shromáždění může účastnit buď osobně nebo v zastoupení na základě plné moci; plnou moc je zástupce povinen předložit před počátkem jednání shromáždění.

21. Plná moc musí být úředně ověřena v případě hlasování o otázkách uvedených v článku čl. VII., bod 13, a dle bodu 14.

22. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. 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. 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. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže je stanovami či zákonem ohledně rozhodování o dané otázce stanoveno jinak. 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. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

Čl. VIII
Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu 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. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno společně dvěma členy výboru.

3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

5. Výbor koná své schůze podle potřeby, minimálně 2x ročně. Z jednání se pořizuje zápis, který je poté zveřejněn.

6. Výbor je tříčlenný. Funkční období členů výboru je 5 let. 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. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

9. 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) uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
   c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
   d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
   e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
   f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
   g) sděluje jednotlivým vlastníkům jednotek podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
   h) upravuje roční výši záloh za dodavatelské služby – dodávky vodného, stočného, elektrické energie, odvoz pevného domovního odpadu, služby správce v návaznosti na výši inflace zveřejňovanou Českým statistickým úřadem a výši cen těchto dodavatelů v návaznosti na předchozí spotřebu, tak aby byly pokryty náklady následného období,

i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

10. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
    a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství 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) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
    d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

11. Výbor je povinen si vyžádat předchozí souhlas shromáždění k právnímu jednání společenství, jehož hodnota plnění přesahuje částku 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ.

12. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout bez předchozího souhlasu shromáždění o opravě, údržbě nebo modernizaci společných prostor v souladu se schváleným plánem oprav, údržby, modernizací společných prostor a rozpočtem společenství, kdy hodnota plnění nepřesáhne částku 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ. Tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. V ostatních případech je statutární orgán oprávněn k právnímu jednání společenství bez souhlasu shromáždění, kdy hodnota plnění nepřesáhne částku 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ.

13. Při výběru dodavatele, se statutární orgán musí řídit pravidlem řádného hospodáře, zajištěním kvality opravy za rozumné náklady.

Čl. IX
Revizor

1. Revizor je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.

2. 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 nedostatcích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,

e) může se účastnit jednání výboru.

Čl. X
Jednání dalších osob za společenství

Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat jiná osoba než vlastník jednotky v domě.

Čl. XI
Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

Shromáždění, jako nejvyšší orgán společenství může rozhodovat písemným hlasováním mimo schůzi shromáždění. Takové rozhodování je přípustné, dá-li k hlasování podnět výbor a týká se otázky správy domu. Rozhodování mimo schůzi shromáždění se řídí stejnými pravidly jako rozhodování ve smyslu čl. VII bodu 22. těchto stanov.

ČÁST ČTVRTÁ
ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XII
Vznik členství

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

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. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

4. Společenství vede seznam členů společenství. V seznamu společenství musí být u každého vlastníka (spoluvlastníka) jednotky uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XIII
Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo:
   a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
   b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
   c) volit a být volen do orgánů společenství za podmínek stanovených zákonem,
   d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání 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,
g) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části, nesmí ohrozit statiku domu a požární bezpečnost domu,
h) požádat oprávněnou osobu za správu domu o sdělení jména a adresy kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě,
i) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje; u této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů,
j) aby mu osoba odpovědná za správu domu vyúčtovala včas zálohy, zpravidla nejpozději do 4 měsíců od skončení účetního období, nedoplatky či přeplatky záloh jsou splatné do 7 měsíců po skončení účetního období,
k) je-li pro to důležitý důvod, jako přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. 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.

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanovách, zejména má povinnost:
   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 za každý kalendářní měsíc nejpozději do konce tohoto kalendářního měsíce,
   c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby za každý kalendářní měsíc nejpozději do konce tohoto kalendářního měsíce a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
   d) přispívat na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje za účelem financování oprav, modernizaci a rekonstrukce společných částí domu,
   e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
   f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních vlastníků jednotek; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, 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) neodstraní-li vlastník bytu závady na jednotce, které bezprostředně mohou vést k havárii v domě, ohrožení zdraví dalších osob užívajících jednotky v domě, statiku domu, má společenství právo po předchozím písemném upozornění provést odstranění závad a vzniklé náklady vymáhat na vlastníkovi,

i) umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření plynu a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot v určeném období, kontrolovat měřiče a v případě jejich nefunkčnosti nebo poškození hlásit závadu výboru společenství, pokud vlastník ani podruhé výzvě neumožní odpočet měřidel spotřeby vody, může být účtována 300% přirážka jeho průměrné spotřeby za předchozí rok,
j) 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,
k) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,
l) 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 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
m) předat před zahájením prací výboru společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
n) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny k výlučnému užívání, zajistit požární bezpečnost jednotky v jeho vlastnictví a nenarušovat požární bezpečnost společných prostor,
o) je povinen předcházet vzniku havarijních situací zejména řádnou údržbou včetně provádění povinných revizí plynu v jednotce. V případě havárie je povinen maximálně omezit a minimalizovat škody a podílet se na jejich odstranění,
p) mít rezervu na úhradu případných vzniklých škod z jeho strany (popř. pojištěním jednotky či pojištěním odpovědnosti za škodu),
q) oznámit bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby; v případě nabytí jednotky do vlastnictví je povinen oznámit svou adresu a počet osob, které budou žít v bytě domácnosti odpovědné osobě do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem,
r) umožnit při stavební úpravě svého bytu do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
s) má oznamovací povinnost vůči výboru společenství v případě chování bojových plemen psa, jedovatých hadů nebo jiných nebezpečných živočichů a neumožnitt jejich volný pohyb ve společných prostorách domu,
t) ukládat domovní odpad a tříděný odpad do nádob na místě k tomu určenému, nebezpečný odpad ukládat pouze ve sběrném dvoře,
u) uzavírat vstup do domu 24 hodin denně, vstup do domu umožnit pouze vlastním návštěvám, společenství zajistí vlastníkům počet klíčů od domu dle počtu osob v jednotce,
v) vlastník jednotky seznámí s povinnostmi vlastníka vůči společenství své případné nájemce,
w) hranice bytu vlastníka je určena kromě příslušných stěn:
    - vnitřní částí vnějších oken,
    - vnitřní strana vstupních dveří,

- uzavíracími ventily přívodu studené vody, plynoměrem a jeho uzavíracím ventilem a elektroměrem pro jednotku,

3. Vlastník jednotky má povinnost dodržovat pravidla pro užívání společných prostor (i sklepa) a to zejména:
   a) zákaz kouření, manipulace s otevřeným ohněm,
   b) dodržování čistoty,
   c) dodržování nočního klidu v době od 22.00 hodin do 7.00 hodin,
   d) neumísťovat ve společných prostorech hořlavé, výbušné a jinak nebezpečné předměty a látky, dále předměty, které by bránily volnému průchodu ve společných prostorách,
   e) poruchu, závadu či nečistotu ve společném prostoru nahlásit výboru společenství,
   f) všeobecně si počínat tak, aby užíváním společného prostoru jedním členem společenství nebylo k tíži práv jiného člena,
   g) má-li být za účelem rekonstrukce či jiných stavebních úprav jednotky zabrán společný prostor domu či pozemku, je vlastník jednotky tuto skutečnost písemně výboru společenství alespoň s desetidenním předstihem; je-li k rekonstrukčním či stavebním pracím vyžadováno stavební povolení či ohlášení stavby podle jiného právního předpisu, poskytne vlastník jednotky výboru kopii tohoto povolení nebo ohlášení.

4. Způsob rozúčtování jednotlivých plateb je následující:

- vodné, stočné	- dle skutečného stavu – podružný vodoměr
- komunální odpad	- dle počtu osob
- osvětlení společných prostor	- dle počtu osob
- úklid společných prostor	- dle počtu osob
- výtah	-dle počtu osob a konkrétního patra
- komín	- dle skutečného využití komínu
- správa domu	- podle počtu jednotek
- pojištění domu	- dle velikosti jednotek

odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členům jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti - na každou jednotku stejně.

5. Informace určené vlastníkům jednotek jsou zveřejňovány na vývěsní desce domu a na internetových stránkách společenství **http://ladova2043.wordpress.com/.**

6. Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb byla doručena členu společenství třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání. Písemnost odeslaná na emailovou adresu byla členu společenství doručena bezprostředně po odeslání.

ČI. XIV
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) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
   e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

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. XV
Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství používá finanční prostředky poskytované vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále finanční prostředky poskytované vlastníky jednotek na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a další finanční prostředky získané v rámci činnosti společenství.

2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše záloh na úhradu za služby placené vlastníky jednotek, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

3. 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. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

5. Vlastníci jednotek jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

6. Vlastníci jednotek společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

7. Vlastníci jednotek mají povinnost hradit
   a) příspěvek na správu domu a pozemku dle podlahové plochy bytu,
   b) příspěvek na správu domu, kdy je výše stejná pro každou jednotku,
   c) zálohy za služby spojené s užíváním bytu, odvozené od počtu osob uvedených v evidenčním listu jednotky,
   d) další příspěvky schválené shromážděním.

8. Vlastníkům jednotek je pravidelně, vždy na nejbližší schůzi shromáždění od konce předcházejícího účetního období, zveřejněna účetní uzávěrka, jakož i výkaz zisku a ztráty, které podléhají schválení shromážděním. Účetní uzávěrka j poté uložena v archivu

společenství a každý vlastník jednotky je oprávněn do ní nahlédnout. Výbor společenství zajistí uložení účetní závěrky do sbírky listin veřejného rejstříku.

9. Výbor společenství disponuje s účtem společenství výhradně pro hrazení správy, údržby domu a pozemku. Jedná přitom s péčí řádného hospodáře.

10. Výbor připravuje podklady pro rozpočet (plán investic), který předkládá ke schválení shromáždění.

Čl. XVI
Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon o odpadech) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.

2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

3. Zprávu 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 účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

4. Vlastník jednotky, který bude v prodlení jeden měsíc s hrazením s příspěvku na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojených s užíváním bytu, bude výborem vyzván k uhrazení. Při prodlení delším než dva měsíce zašle výbor upomínku adresovanou do vlastních rukou s oznámením o možnosti zveřejnění jména dlužníka vlastníkům jednotek. Při prodlení delším tři měsíce zašle výbor předžalobní upomínku a následně podává žalobu na zaplacení dlužné částky (vyjma záloh na služby, které budou vymáhány zpětně po řádném vyúčtování).