

Stanovy Společenství vlastníků Molákova 592–601

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

- (1) **Společenství vlastníků Molákova 592–601** (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou, která vzniká na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), dnem zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.

Společenství vzniklo za účelem správy bytového domu budovy č.p. 592 nacházející se na pozemku parc. č. 693/69, budovy č.p. 593 nacházející se na pozemku parc. č. 693/68, budovy č.p. 594 nacházející se na pozemku parc. č. 693/67, budovy č.p. 595 nacházející se na pozemku parc. č. 693/66, budovy č.p. 596 nacházející se na pozemku parc. č. 693/65, budovy č.p. 597 nacházející se na pozemku parc. č. 693/64, budovy č.p. 598 nacházející se na pozemku parc. č. 693/63, budovy č.p. 599 nacházející se na pozemku parc. č. 693/62, budovy č.p. 600 nacházející se na pozemku parc. č. 693/61 a budovy č.p. 601 nacházející se na pozemku parc. č. 693/60 v Molákově ulici (dále jen „**dům**“) a pozemků parc. č. 693/70, 693/69, 693/68, 693/67, 693/66, 693/65, 693/64, 693/63, 693/62, 693/61 a 693/60 („dále jen „**pozemek**“) v katastrálním území Karlín, obec Praha, vše zapsáno na LV č. 480 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k jednotkám v domě nabydou všichni vlastníci podle občanského zákoníku.

- (2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů (dále jen „**jednotka**“) v domě (dále jen „**člen společenství**“).
- (3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „**správa domu**“) a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- (1) Názevem společenství je: Společenství vlastníků Molákova 592–601.
- (2) Sídlo společenství je: Molákova 595/14, 186 00 Praha 8.

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a pozemku a další činnosti

- (1) Společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku. Správou domu a pozemku se rozumí zejména zajišťování
 - a) provozu domu a pozemku uvedených v čl. I. odst. 1 těchto stanov,
 - b) údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, vč. změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) prohlídek a čištění komínů,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu a pozemku.
- (2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
 - 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 členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu.
- (3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany druhé smluvní strany.
- (4) Při plnění úkolů podle právních předpisů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
 - a) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství, nájemců společných částí domu, na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „**příspěvky na správu domu a pozemku**“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV těchto stanov,
 - 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,
 - g) další činnosti vyplývající z příslušných právních předpisů.
- (5) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen

„služby“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména

- a) stanovení a vybírání záloh na úhrady za služby zajišťované společenstvím,
 - b) stanovení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a nájemce společných částí domu, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství, jakož i jejich vypořádání,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- (6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu a 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 občanského zákoníku a jiných právních předpisů společenství dále zajišťuje zejména
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství, jakož i právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) řádné hospodaření s majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje změny účelu užívání stavby, změny stavby a 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, o nichž bylo řádně rozhodnuto.

Čl. V

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 vlastníků jednotek (dále jen „**shromáždění**“) o ustanovení správce, může 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.
- (2) Smlouva se správcem obsahuje zejména
- 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 včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy jménem společenství nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,

- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkově všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) Změny osoby správce a změny smlouvy se správcem v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti schvaluje shromáždění, pokud zákon nestanoví jinak.
- (4) Změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje výbor společenství, nejde-li o změny uvedené v odst. 3 tohoto článku stanov.
- (5) Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z příslušných právních předpisů 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) kontrolní komise.
- (2) Orgány uvedené v odst. 1 písm. b) a c) jsou volenými orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství může být pouze fyzická osoba, nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let, je plně svéprávná a je bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- (3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství.
- (4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- (5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.
- (6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- (7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

- (8) 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 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- (9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.
- (10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Čl. VII

Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru a kontrolní komise.
- (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží
- a) rozhodování o změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „**prohlášení vlastníka**“),
 - b) rozhodování o schválení nebo změně stanov,
 - c) udělování předchozího souhlasu k
 1. nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku určenou usnesením shromáždění, jinak částku 50.000,- Kč v jednotlivém případě, nebo k jinému nakládání s nimi,
 3. uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce s písemným souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem,
 - d) rozhodování o
 1. členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. změně účelu užívání stavby (domu nebo jednotky),
 3. změně podlahové plochy jednotky,
 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. změně podílu na společných částech,
 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 1.000,- Kč na jednotku v jednotlivém případě, přičemž uvedená částka se jednou ročně vždy k 1. lednu příslušného roku upraví dle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (ISC) vyhlášeného Českým statistickým úřadem za

předchozí kalendářní rok; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,

- e) schválení účetní závěrky předložené výborem, a vypořádání výsledku hospodaření, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V stanov, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - f) schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - g) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky (jednotlivé členy společenství), není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - h) rozhodování o změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - i) stanovení výše odměny členů výboru,
 - j) rozhodování o pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - k) schvalování rozpočtu společenství,
 - l) rozhodování o dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví tyto stanovy, občanský zákoník či jiný právní předpis, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Svolavatel připravuje též podklady pro zasedání shromáždění.
- (5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
- (6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství uvedení v odst. 5 tohoto článku stanov.
- (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle, případně předá, všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovních vývěškách společenství.
- (8) Písemná pozvánka musí být zaslána e-mailem na adresu uvedenou v seznamu členů nebo vhozena do poštovní schránky v budově č.p. 592-601 příslušné k bytu každého člena společenství a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k jednotlivým bodům zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- (9) Zasedání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, nebo podle odstavce 6 řídí zasedání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- (10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

- (11) Každý z členů společenství má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- (12) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen společenství 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 člen společenství o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý člen společenství navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- (13) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.
- (14) Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis. Vyhotovení zápisu zajišťuje výbor, popř. jiný svolavatel, ve lhůtě 30 dnů ode dne konání shromáždění. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné alespoň
- a) kdo zasedání svolal,
 - b) jak a kdy se konalo (údaje o průběhu zasedání),
 - c) kdo jej zahájil a kdo mu předsedal,
 - d) údaje prokazující schopnost shromáždění k zasedání a usnášení (uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení),
 - e) jaké případné členy orgánů shromáždění zvolilo (výsledky voleb, pokud byly prováděny),
 - f) jaká usnesení byla přijata (plné znění přijatých usnesení),
 - g) kdy a kým byl zápis vyhotoven.
- Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům
- (15) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány v kanceláři společenství.
- (16) Ustanovení odstavců 14 a 15 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.
- (17) Člen společenství může zmocnit jiného člena společenství nebo kteroukoliv jinou osobu, aby jej zastupoval při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu. V případě zastoupení se zástupce člena společenství na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost, jde-li o právnickou osobu, aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku ne starším než 6 měsíců, a plnou mocí udělenou členem společenství, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

Čl. VIII

Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského zákoníku či jiných právních předpisů 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 předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena 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, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- (6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (8) 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 příslušných 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 uzavírání smluv 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 zasedání 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) určuje konkrétní výše záloh na úhradu za služby jednotlivých členů společenství v souladu s rozhodnutím shromáždění o schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování záloh na jejich úhradu,
 - h) sděluje jednotlivým členům společenství 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 vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - k) vyhotovuje domovní řád, jakož i upravuje a mění jej dle aktuálních potřeb společenství.
- (10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména
- a) v souladu s příslušnými právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění právně jedná 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 členům společenství,
 - d) plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním právním předpisem.

Čl. IX

Určení prvních členů statutárního orgánu

Prvními členy výboru jsou Pavel Šimon, nar. 30. 7. 1970, bytem Molákova 592/20, 186 00 Praha 8 – Karlín, Pavel Stehlík, nar. 10. 10. 1967, bytem nám. Junkových 2870/4, 155 00 Praha 5 – Stodůlky, Leoš Novotný, nar. 30. 10. 1966, bytem Molákova 601/2, 186 00 Praha 8- Karlín.

Čl. X

Kontrolní komise

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo orgánů. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- (2) Kontrolní komise je tříčlenná. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a také jej odvolává. Člen kontrolní komise nesmí být zároveň členem výboru společenství.
- (3) Kontrolní komise se schází nejméně třikrát ročně. Kontrolní komisi svolává předseda kontrolní komise.

- (4) Kontrolní komise je oprávněna nahlížet do účetních nebo jiných dokladů o hospodaření společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace a podklady pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise je oprávněna nahlížet do všech veškerých listin a dokladů společenství.
- (5) Kontrolní komise zejména:
- a) kontroluje plnění usnesení shromáždění,
 - b) kontroluje hospodaření společenství,
 - c) kontroluje dodržování stanov společenství, ostatních obecně závazných předpisů a vnitřních norem,
 - d) vyřizuje stížnosti členů společenství do třiceti dnů ode dne podání, v odůvodněných případech do šedesáti dnů,
 - e) vyjadřuje se k návrhu schválení účetní závěrky,
 - f) předkládá shromáždění roční zprávu o své činnosti,
 - g) je oprávněna požadovat od členů společenství a výboru společenství všechny doklady a informace (pokud nejsou v rozporu se zákonem o ochraně osobních údajů) potřebné ke své činnosti. Členové výboru a jednotliví členové společenství jsou povinni tyto informace poskytnout,
 - h) je oprávněna vyzvat výbor ke svolání shromáždění a v takovém případě odpovídá za přípravu programu a písemných podkladů zasedání,
 - i) odpovídá za evidenci zápisů, kontrolních zpráv a ostatních písemností kontrolní komise.
- (6) Při hlasování v kontrolní komisi má každý člen jeden hlas. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- (7) Zprávy o výsledku kontrol předkládá kontrolní komise shromáždění a výboru společenství s návrhem na opatření.
- (8) Kontrolní komisi volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.

Čl. XI

Jednání dalších osob za společenství

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení záležitostí, v nichž je zaměstnanec oprávněn jednat za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním, pokud tímto shromážděním nepověří výbor.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- (4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

Čl. XII

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

- (1) Osoba, která je oprávněna svolat shromáždění, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání.
- (2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. 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. Toto vyjádření předá vlastník jednotky ve lhůtě pro vyjádření výboru (popř. není-li zvolen výbor, jiné osobě, která hlasování vyvolala). Nevyjádří-li se vlastník jednotky ve stanovené lhůtě, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- (4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství 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.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

Vznik členství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- (2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (3) Společní členové, tj. spoluvlastníci jednotky a manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. Zmocnění udělené společnému zástupci doručí spoluvlastníci či manželé společenství bez zbytečného odkladu. Společní členové mají právo být přítomni na shromáždění; práva člena společenství však vykonává pouze společný zástupce.

- (4) Společenství vede seznam členů společenství. Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno: jméno a příjmení / název právnické osoby, datum narození / identifikační číslo, místo trvalého pobytu / sídla, uvedené ve výpisu z katastru nemovitostí, doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, není-li shodná s adresou místa trvalého pobytu / sídla, e-mailová adresa, telefonní kontakt, společný zástupce, váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.

Čl. XIV

Práva a povinnosti člena společenství a způsob jejich uplatňování

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku, jiných právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - 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, a to za přítomnosti alespoň dvou členů výboru.
- (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku, jiných právních předpisů a těchto stanov, zejména má povinnost
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) hradit ve stanoveném termínu stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit ve stanoveném termínu stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a těmito stanovami,
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, včetně pronikání imisí v podobě pachu, hluku a kouře do společných částí domu a jednotek ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neztížil výkon vlastnických práv ostatních vlastníků jednotek, ani neohrozil, nezměnil nebo nepoškodil společné části domu,

- f) 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,
- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot ve lhůtě určené výborem,
- h) umožnit bezodkladně po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. společných částí, ostatních jednotek nebo domu jako celku nebo technické a hygienické kontroly užívání jednotky; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle Čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu; to obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení,
- j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce (v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu, telefonní a e-mailový kontakt této osoby), 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,
- k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Čl. XV

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 nástupce,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník či jiný právní předpis.
- (2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky (či zánik společného jmění manželů) na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ, PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI ČLENY SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVI

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky

poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými 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 příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle právních předpisů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odst. 1.
- (3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v příslušných právních předpisech a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech právně jednat pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- (5) Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (6) Členové společenství ručí za dluhy společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (7) Společenství v rámci hospodaření s finančními prostředky poskytovanými členy společenství zřizuje dlouhodobou zálohu (tzv. fond oprav), která smí být použita na opravu či rekonstrukce společných částí domu (např. opravy výtahů, fasády, střechy, izolací apod.) a dále investic k vylepšení stavebně-technického stavu domu. Podrobný způsob hospodaření s prostředky fondu oprav může upravit zvláštní směrnice. Tuto směrnici stejně jako její změny musí schválit shromáždění, a to nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.

Čl. XVII

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 platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství [Čl. VII odst. 3 písm. f) a g)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
- (2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [Čl. VII odst. 3 písm. g)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího 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 roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
- (4) Členové společenství přispívají na správu domu a pozemku ve výši odpovídající velikosti jejich podílů na společných částech. Příspěvky určené na odměňování volených orgánů společenství, na odměnu správce, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, se rozvrhnou na každou jednotku stejným dílem. O druhu poskytovaných služeb a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění.

Čl. XVIII

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- (1) Příjmem společenství jsou zejména:
- příspěvky na správu domu a pozemku,
 - úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
 - úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami za úhrady za služby, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty či jiné sankce za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky,
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
 - penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
 - pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
 - příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
- (2) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy
- nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za služby včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a
 - příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- (3) Výdaji společenství jsou zejména náklady na správu domu a pozemku.
- (4) 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 plánované v budoucích letech.
- (5) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XIX

Pravidla pro správu domu a pozemku

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

Čl. XX

Pravidla pro užívání společných částí

- (1) Společné části domu jsou vlastníci jednotek povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány a to způsobem, aby v těchto společných částech nevznikla žádná škoda a jejich užíváním nedošlo k omezování ostatních vlastníků jednotek. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech není dovoleno.
- (2) Ve společných částech domu není dovoleno manipulovat s otevřeným ohněm a kouřit. Dále je zakázáno, aby do společných částí domu z jednotlivých jednotek vnikaly kouř, pach, hluk a špína.
- (3) Vlastníci jednotek jsou povinni zejména:
 - a. zajistit jednotný vzhled společných částí domu (poštovních schránek apod.);
 - b. předem ohlásit a nechat schválit shromážděním výměnu oken v jednotce;
 - c. zabezpečit věci umístěné v oknech a na lodžích proti pádu;
 - d. domovní odpad vysypávat pouze do nádob k tomu určeným a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota;
 - e. nevětrat z jednotek do společných částí domu, především zamezit vnikání cigaretového kouře a jiných pachů či imisí z jednotek do společných částí domu.
- (4) Vlastníci jednotek jsou povinni v domě udržovat klid v pracovních dnech a v sobotu od 22 hodin do 8 hodin, v neděli a ve svátcích po celý den. V této době není zejména dovoleno provozovat činnosti, které způsobují zvýšený hluk (stavební práce, hlučné domácí práce, používání hlučných přístrojů, pouštění hlasité hudby či televize apod.). Za zvýšený hluk bude považován hluk nad 40 dB naměřený cca 50 cm od obvodové zdi jednotky v nejhlučnějším místě společných částí domu nebo sousedící jednotky.
- (5) Z důvodu ochrany majetku a zdraví jsou vlastníci jednotek povinni vždy řádně zavírat vstupní dveře domu a nepouštět neznámé osoby do domu.
- (6) Chov a držení zvířat v jednotkách podléhá obecně závazným právním předpisům. V případě chovu většího počtu zvířat (tři a více) či zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je zapotřebí souhlasu výboru společenství. Znečištění nebo škody na společných částech domu a jiných prostorech a zařízení v domě chovanými zvířaty, jsou jejich vlastníci povinni ihned odstranit.

- (7) Člen společenství odpovídá za dodržování pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožnil.
- (8) V případě porušení povinností uvedených v tomto článku stanov nebo domovním řádu, společenství může vlastníkovvi jednotky udělit i opakovaně sankci ve výši 1.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti.

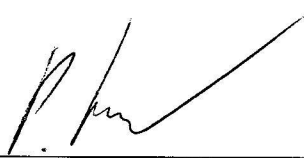
ČÁST SEDMÁ
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XXI

Zánik společenství

Společenství zaniká v případech uvedených v ustanovení § 1215 a násl. občanského zákoníku.

V Praze dne 19. 12. 2017



Společenství vlastníků Molákova 592–601

Pavel Šimon, předseda výboru



Společenství vlastníků Molákova 592–601

Pavel Stehlík, místopředseda výboru