

STANOVY

Společenství vlastníků Molákova 577, Praha 8

úplně znění účinné od 16. 6. 2016

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (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 zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb.

(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek (dále jen "člen společenství").

(3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jen „NOZ“), dalších platných právních předpisech a v těchto stanovách.

Čl. II

Název a sídlo společenství

(1) Název: Společenství vlastníků Molákova 577, Praha 8

(2) Sídlo: Molákova 577/34, Praha 8, 186 00

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

(1) Správou domu se rozumí zajišťování

- a) provozu domu a pozemku,
- b) údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu a všech technických zařízení domu,
- c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,

- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě, dalších technických zařízení podle vybavení domu a dalšího společného vybavení a zařízení domu,
- e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
- f) prohlídek a čištění komínů,
- g) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- h) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- i) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- j) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník 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,
- k) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
- l) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

(2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí domu či jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu,
- c) 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 dodavatelů.

(4) Při plnění úkolů podle platných 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 vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku (krátkodobé, ročně zúčtovatelné zálohy na běžnou správu domu a pozemku; dlouhodobé nezúčtovatelné zálohy do fondu oprav) a jejich případné vypořádání,
- 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 buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem 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 cen služeb zajišťovaných společenstvím a jejich vyúčtování a vypořádání,
- 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.

(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 platné právní úpravy společenství dále zajišťuje zejména

- a) včasné uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami 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

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) Společenství může 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) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- c) povinnost správce před ukončením jeho činnosti předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- d) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje výbor.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z platné právní úpravy a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. V

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor společenství (dále jen "výbor"),
- c) kontrolní komise, rozhodne-li o jejím zřízení shromáždění.

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let, je plně svéprávný a je bezúhonný 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. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

(4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

(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, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.

(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 výboru. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů 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 nebo technických prostředků zaručujících tajné hlasování. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(11) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu, než budou noví členové

zvolení shromážděním; jinak soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoliv se o tom při své činnosti dozví.

Čl. VI

Shromáždění

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

(2) Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění patří:

a) změna prohlášení vlastníka budovy,

b) schválení nebo změna stanov,

c) udělování předchozího souhlasu s tím, aby společenství uzavřelo smlouvu o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu; udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,

d) rozhodování o změně účelu užívání stavby, změně stavby,

e) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,

f) rozhodování o výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, jako dlouhodobých nezúčtovatelných záloh do fondu oprav,

g) schválení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,

h) udělování předchozího souhlasu k nabývání, zcizování nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi; totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty a pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,

i) volba a odvolávání členů výboru, rozhodnutí o zřízení kontrolní komise, volba a odvolávání členů kontrolní komise, je-li kontrolní orgán zřízen, a rozhodování o výši odměn volených orgánů,

j) rozhodování o rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,

k) rozhodování o pravidlech pro užívání společných částí domu,

l) schvalování rozpočtu společenství,

m) rozhodování o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu v částce nad 100.000,- Kč v jednotlivých případech; předchozího rozhodnutí není zapotřebí, jestliže se jedná o havarijní opravu, která nesnese odkladu nebo jestliže se jedná o opravu, která je kryta pojištěním domu;

n) rozhodování v dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví platný právní předpis, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor.

(5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 40 dnů od doručení této žádosti.

(6) Nesplní-li statutární orgán povinnost svolat shromáždění podle odstavce 5, jsou oprávněni shromáždění svolat vlastníci jednotek, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, na náklad společenství sami.

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem vlastníkům jednotek, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(8) Písemná pozvánka musí být odeslána a současně vyvěšena nejméně 15 dní před dnem konání shromáždění. 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 týkající se bodů jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Záležitost, která nebyla zařazena na program jednání shromáždění při jeho svolání, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků jednotek.

(9) Vlastník se může na shromáždění nechat zastoupit jinou fyzickou osobou, a to na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, musí pro účely výkonu práv vlastníka jednotky na shromáždění zmocnit společného zástupce; společným zástupcem může být určen i jen jeden z nich.

(10) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění jiným svolavatelem podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(11) **Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek,** pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

(12) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; vlastníci jednotek, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, mají společně jeden hlas.

(13) K rozhodování o tom, že se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech pozemku nebo poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu (§ 1214 NOZ) a k rozhodnutí o změně účelu užívání domu se vyžaduje **souhlas všech vlastníků jednotek.**

(14) **Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných** vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o

a) schválení nebo změně stanov,

b) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,

(15) **Nadpoloviční většiny všech hlasů** vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o rozhodování o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu v částce nad 10.000.000,- Kč v jednotlivých případech.

(16) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Svolavatel zajistí vyhotovení zápisu do 30-ti dnů od ukončení jednání shromáždění. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby

prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(17) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Záписы včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

(18) Ustanovení odstavců 16 a 17 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VII

Zvláštní způsob rozhodování mimo shromáždění (per rollam)

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může svolavatel navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Totéž platí i tehdy, jestliže shromáždění přestalo být usnášení schopné až v průběhu zasedání a jestliže v důsledku toho nemohlo být rozhodováno o některých záležitostech uvedených na programu svolaného shromáždění.

(2) Rozhodování mimo shromáždění se připouští i ve všech dalších záležitostech, o kterých jinak rozhoduje shromáždění; s tím, že konkrétní záležitost bude předložena vlastníkům jednotek k rozhodování per rollam, musí souhlasit tři čtvrtiny všech členů výboru.

(3) Návrh na rozhodování per rollam musí být zaslán v písemné formě všem vlastníkům jednotek a současně vyvěšen v domě na domovní vývěsce společenství. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny či kdy a kde se lze s nimi seznámit, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, tato lhůta činí 3 týdny od zaslání návrhu.

(4) 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. Pokud vlastník jednotky ve stanovené lhůtě nedoručí své vyjádření, platí, že s návrhem nesouhlasí. Vyjádření s podmínkami nebo protinávry se považuje za nesouhlas.

(5) Pro účely přijetí rozhodnutí se vychází z celkového počtu všech hlasů vlastníků jednotek.

Čl. VIII

Výbor

(1) Výbor je statutárním a 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) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán 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/y 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 **čtyřčlenný**. 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; k rozhodnutí, že konkrétní záležitost bude předložena vlastníků jednotek k rozhodování per rollam, musí vyslovit souhlas tři čtvrtiny všech členů výboru (čl. VII odst. 2 stanov). Požádali 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 platných 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 jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství a 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 závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

g) sděluje jednotlivým členům společenství výši krátkodobých, ročně zúčtovatelných záloh na běžné náklady spojené se správou domu a pozemku, výši dlouhodobých záloh hrazených do fondu oprav stanovenou rozhodnutím shromáždění, a výši záloh na úhradu za služby,

h) zajišťuje vyúčtování krátkodobých záloh na běžné náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na úhradu za služby, a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování a vymáhání pohledávek společenství,

j) rozhoduje o výši krátkodobých záloh na běžné náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na úhradu za služby, a to maximálně jednou ročně, na základě skutečných nákladů vynaložených v předchozím zúčtovacím období a předpokládaných nákladů v novém účetním období, s přihlédnutím k očekávatelnému vývoji cen.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

- a) v souladu s platnou právní úpravou, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním společných částí domu nebo s užíváním jednotky, pokud rozhodnutí o takových smlouvách nespadá do kompetence shromáždění,
- c) 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,
- d) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- e) plní povinnosti podle platných právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení takového rejstříku.

Čl. IX

Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise či její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

(2) Členy kontrolního orgánu volí a odvolává shromáždění. Kontrolní komise je tříčlenná a ze svých členů volí svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. K přijetí rozhodnutí kontrolní komise je zapotřebí nadpoloviční většiny všech jejích členů.

(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména

- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s platnou právní úpravou a s těmito stanovami,
- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

(4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. VI odst. 3 písm. i)].

Čl. X

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 právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.

(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.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

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. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství.

(3) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, kdo je vlastníkem; stejnou povinnost má každý vlastník jednotky i v případě, že dojde ke změně těchto údajů nebo jestliže dojde ke změnám u společného vlastnictví jednotky či společného jmění manželů k jednotce. Vlastník jednotky dále oznámí společenství ve lhůtě 15-ti dnů 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; stejnou povinnost má každý vlastník jednotky i v případě, přenechal-li byt k užívání jiné osobě a v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby. Pouze osoby hlášené vlastníkem jsou oprávněné využívat společné vybavení domu (pračky, sušičky, fit centrum, kolárna). V případě nesplnění povinnosti uvedené v tomto odstavci, je vlastník jednotek povinen uhradit pokutu ve výši 50,- Kč za každý započatý den prodlení.

(4) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních platné právní úpravy a těchto stanov a má zejména právo

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených platným právním předpisem 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 nákladů spojených se správou domu a jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) po předchozí písemné žádosti a v domluveném termínu 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.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vyplývající z platné právní úpravy a těchto stanov, zejména má povinnost

- a) dodržovat tyto stanovy, Pravidla pro provoz společných částí domu Molákova 577, Praha 8 a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s platnou právní úpravou a těmito stanovami a Pravidly pro provoz společných částí domu Molákova 577, Praha 8, a zajistit dodržování platných právních předpisů, těchto stanov, Pravidel pro provoz společných částí domu Molákova 577, Praha 8 a usnesení orgánů společenství, jakož i dodržování užívání jednotek a společných částí domu v souladu s jejich účelem a stavebními předpisy, nájemci, či uživateli jednotky v jeho vlastnictví, ostatními osobami, které bydlí nebo podnikají s jeho souhlasem či vědomím v jednotce v jeho vlastnictví nebo kterým člen společenství nebo osoby užívající jednotku člena společenství umožnili vstup do domu, jednotky v jeho vlastnictví či jiné části domu (dále jen „uživatelé“). Za tímto účelem má člen společenství také povinnost seznámit uživatele se Stanovami společenství, Pravidly pro provoz společných částí domu Molákova 577, Praha a usneseními orgánů společenství,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- c) hradit 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,
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství a jímž by docházelo k poškození, znečištění či nadměrnému opotřebení společných částí domu a společného vybavení a zajistit, aby se takového jednání zdržely i osoby, které jednotku a společné části domu s ním nebo místo něj užívají (členové domácnosti, nájemci atp.); úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví platná právní úprava, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

f) odstranit na svůj náklad závady, poškození, ztrátu či znečištění, které na jiných jednotkách, na společných částech domu či na společném vybavení způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí, nájemníci jeho jednotky a případně další osoby, jimž umožnil vstup do domu a pokud tak neučiní bez zbytečného odkladu a nápravu bude nuceno zajistit společenství, uhradit vzniklé náklady,

g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce, případně jiných energií zajišťovaných společenstvím, a odečet naměřených hodnot,

h) 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 nebo pověřený správce alespoň 3 dny předem,

i) oznámit společenství bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce, nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XI odst. 3 a 4 a pro potřeby správy domu, a oznamovat jejich změny,

j) oznamovat společenství písemně veškeré změny v počtu osob, které užívají jednotku, a to do 15-ti dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Čl. XIII

Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství zaniká

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví platný právní předpis.

(2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky nebo společného jmění manželů k jednotce na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit společenství.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále 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 statutárnímu či kontrolnímu orgánů 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 platné právní úpravy a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

(3) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

(4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností vyplývajících z platných právních předpisů nebo stanov či uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství v souladu s platným právním předpisem či stanovami 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.

Čl. XV

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

(1) Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku, není-li určeno jinak (platným právním předpisem, prohlášením vlastníka či rozhodnutím shromáždění učiněným v souladu s platnou právní úpravou), ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech.

(2) Vlastník jednotky hradí náklady na správu domu a pozemku a na služby tak, že platí měsíčně:

a) krátkodobé zálohy na běžnou správu domu a pozemku ve výši stanovené výborem společenství v souladu s ust. VIII odst. 9 písm. j) těchto stanov,

b) dlouhodobé zálohy do fondu oprav ve výši stanovené shromážděním podle ust. VI odst. 3 písm. f) těchto stanov,

c) zálohy na úhradu za služby zajišťované společenstvím ve výši stanovené výborem společenství v souladu s ust. VIII odst. 9 písm. j) těchto stanov.

Zálohy jsou splatné vždy do 25. dne daného kalendářního měsíce na účet společenství, platba je uhrazena okamžikem jejího připsání na účet s jednoznačnou identifikací jednotky, ke které se vztahuje.

(2) Výbor společenství zajistí vždy jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, vyúčtování krátkodobých záloh na běžnou správu domu a pozemku a záloh na úhradu za služby zajišťovaných společenstvím, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po skončení účetního období; rozúčtování služeb se provádí v souladu s platným právním předpisem (zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty). Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Po provedeném vyúčtování krátkodobých záloh na běžnou správu domu

a pozemku a záloh na úhradu za služby je výbor oprávněn určit novou výši záloh pro jednotlivé jednotky v souladu s ust. VIII odst. 9 písm. j) těchto stanov.

(3) Vlastník jednotky může ke způsobu a obsahu vyúčtování vznést námitky, a to písemně ve lhůtě 30-ti dnů od obdržení vyúčtování.

(4) 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.

Čl. XVI

Komunikace a doručování

(1) Společenství resp. pověřený správce domu komunikují s vlastníky jednotek písemně, emailem nebo za pomoci formuláře na webových stránkách.

(2) Podstatné písemnosti (vyúčtování krátkodobých záloh na běžnou správu domu a pozemku a záloh na úhradu za služby zajišťovaných společenstvím, předpis nových měsíčních záloh, pozvánka na shromáždění, návrh na rozhodování mimo shromáždění) se doručují na adresu vlastníka jednotky oznámenou společenství podle ust. čl. XI odst. 3 těchto stanov.

(3) Bydlí-li vlastník jednotky v domě, nebo je-li adresou oznámenou vlastníkem jednotky společenství adresa Molákova 577, Praha 8, a má-li vlastník jednotky na této adrese označenou poštovní schránku, postačí, pokud budou písemnosti namísto zaslání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhozeny přímo do poštovní schránky nebo pokud budou vlastníkově jednotky předávány osobně.

Čl. XVII

Určení prvních členů statutárních orgánů

- (1) Ing. ALENA HŮROVÁ, dat. nar. 30. června 1974
- (2) JUDr. ELIŠKA REPKOVÁ, dat. nar. 17. října 1981
- (3) FRANTIŠEK STANĚK, dat. nar. 17. května 1967
- (4) Mgr. BARBORA AUGUSTOVÁ, dat. nar. 9. července 1974
- (5) VOJTĚCH KRÁL, dat. nar. 22. července 1980
- (6) RADEK MEDAL, dat. nar. 12. srpna 1983
- (7) LADISLAV HRUŠKA, dat. nar. 13. února 1978
- (8) JARMILA PTÁKOVÁ, dat. nar. 1. června 1959