

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ PRO DŮM MIMOŇSKÁ 633 - 643

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo

1. Názvem společenství vlastníků jednotek jsou slova „**Společenství vlastníků pro dům Mimoňská 633-643**“ (dále jen „společenství“). Sídlem společenství je Praha 9, Mimoňská 639/12,19000
2. Společenství je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „občanský zákoník“).
3. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č. p. 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643 a pozemků č. parc. 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, vše v k. ú. Prosek, obec Praha (dále jen "dům," a „pozemek“) v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „společné části“.
4. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen "člen společenství").

Čl. 2 Předmět činnosti

1. Společenství vykonává a odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.
2. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, činnosti týkající se správy domu a pozemku se řídí občanským zákoníkem a navazujícími právními předpisy.
3. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Část II. Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3 Obecná ustanovení

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují včas společenství informace zákonem předepsané. Změny sdělených skutečností je člen povinen sdělit společenství bezodkladně.
2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce. Toto prohlášení se vztahuje i

na zastoupení manželů při hlasování na shromáždění vlastníků.

3. Společenství je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
4. Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství.

Čl. 4

Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku, zejména podle ustanovení v § 1175 a násl. občanského zákoníku. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.
2. Člen společenství má práva zejména:
 - 2.1. užívat společné části podle pravidel stanovených v obecně závazných předpisech a případně v těchto stanovách upřesněných,
 - 2.2. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených těmito stanovami a obecně závaznými předpisy,
 - 2.3. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - 2.4. volit a být volen do orgánů společenství,
 - 2.5. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - 2.6. obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplateků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává,
 - 2.7. nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak,
 - 2.8. žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
 - 2.9. obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
3. Člen společenství má povinnosti zejména:
 - 3.1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - 3.2. včas hradit příspěvky na správu domu a pozemku a včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování,
 - 3.3. hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu aj.),
 - 3.4. v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky

- denně, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení;
- 3.5. řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí a společných zařízení domu obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud je shromážděním přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců. Dále je povinen hlásit důležité údaje o stavu klíčů resp. čipů, od společných částí, které má jako člen společenství ve svém držení,
 - 3.6. zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkem jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; stavební úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět jednak v souladu se stavebními předpisy a dále tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek; provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - 3.7. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jímž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
 - 3.8. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - 3.9. umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
 - 3.10. oznámit společenství vlastníkům do jednoho měsíce:
 - 3.10.1. nabytí jednotky do vlastnictví,
 - 3.10.2. svoji adresu (adresu pro doručování),
 - 3.10.3. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání,
 - 3.10.4. další údaje stanovené právními předpisy,
 - 3.10.5. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body 3.10.1. až 3.10.4..
 - 3.11. předat společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části,
 - 3.12. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím,
 - 3.13. zásahy do společných částí, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,
 - 3.14. dodržovat požární řád a požárně poplachovou směrnici.

Čl. 5 Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - 2.1. schválení nebo změna stanov,
 - 2.2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - 2.3. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - 2.4. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku, o výši záloh na příspěvky na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání

- nevyčerpaných záloh,
- 2.5. schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - 2.6. rozhodování:
 - 2.6.1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2.6.2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - 2.6.3. o změně podlahové plochy jednotky,
 - 2.6.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 2.6.5. o změně podílu na společných částech,
 - 2.6.6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - 2.6.7. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. 6 odst. 5 těchto stanov,
 - 2.6.8. [o uzavření nájemní smlouvy na pronájem společných částí domu,](#)
 - 2.7. udělování předchozího souhlasu:
 - 2.7.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 2.7.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí uvedených v čl. 6 odst. 5 těchto stanov,
 - 2.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 2.7.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - 2.8. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - 2.9. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí nebo které jsou k rozhodování shromáždění určeny právními předpisy.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán společenství. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
 4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství. Písemná pozvánka musí být zaslána poštou, nebo předána osobně nebo vhozena do poštovní schránky a současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nebo na internetových stránkách společenství nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
 5. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společenství, neurčí-li jinou osobu.
 6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů.
 - 6.1. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Každý vlastník má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
 - 6.2. Tří čtvrtin hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - 6.2.1. změně stanov,
 - 6.2.2. způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky.
 - 6.3. Nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí k:
 - 6.3.1. volbě členů statutárního orgánu společenství,

6.3.2. přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části nebo o jejich financování s využitím úvěrových zdrojů; tím není dotčeno ustanovení 2.6.7. tohoto článku.

6.4. Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

7. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá řídící zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje řídící zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.

8. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání, a to v souladu s odst. 9. tohoto článku. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat 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 vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.

K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

9. Způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání (per rollam) může být rozhodnuto:

9.1. o těchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,

9.2. o těchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, ale nebyl-li návrh na usnesení přijat kvalifikovanou většinou hlasů ve smyslu bodů 6.2. a 6.3. odst. 6. tohoto článku, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,

9.3. [v jiných věcech, a to na návrh osoby, která je oprávněna shromáždění svolat.](#)

K přijetí rozhodnutí mimo zasedání s výjimkou přijetí rozhodnutí ve věcech podle bodu 6.4 odst. 6. tohoto článku je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.

Unknown

Deleted: v jiných věcech, než jsou uvedeny v bodech 6.2. a 6.3. odst. 6. tohoto článku, a to na návrh osoby, která je oprávněna shromáždění svolat

Čl. 6

Výbor společenství

1. Voleným orgánem společenství je výbor společenství (dále jen „výbor“).
2. Funkční období člena výboru je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce na schůzi výboru nebo na zasedání shromáždění, zanikne mu členství ve výboru tímto odstoupením.
3. Výbor je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění.

4. Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Výbor 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 právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
5. V působnosti výboru je také rozhodování o:
 - 5.1. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 25.000 Kč a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 25.000 Kč,
 - 5.2. uzavírání smluv k zajištění oprav, stavebních úprav a údržby společných částí s tím, že celková částka na opravy, stavební úpravy a údržbu společných částí (v rámci jedné akce) nesmí překročit 100 000,- Kč. Výše uvedený limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek.O všech rozhodnutích podle bodů 5.1 a 5.2. tohoto článku je výbor společenství povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.
6. Při záměru výboru uskutečnit práce dle bodu 5.2 odst. 5. tohoto článku v předpokládané hodnotě více než 200 tis. Kč (bez DPH) je výbor povinen tento záměr zahrnout do plánu investičních akcí a větších oprav pro další rok, dát odsouhlasit na shromáždění vlastníků a před výběrem zhotovitele uspořádat poptávkové řízení, nejde-li o záležitost, kde by poptávkové řízení nebylo opodstatněné nebo možné.
7. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon.
8. Výbor je 5 členný. Výbor volí předsedu a místopředsedu z řad svých členů a z funkce je odvolává. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, zpravidla měsíčně s výjimkou července a srpna, nejméně však jednou za čtvrtletí.
9. Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor kooptovat další členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, kteří nastupují na uvolněné místo členů výboru podle stanoveného pořadí.
10. 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. Každý člen výboru má jeden hlas. 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.
11. Výbor jedná za společenství ve všech věcech společenství jako právnické osoby.
12. Výbor zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, včetně plánu investičních akcí a větších oprav a úprav objektu pro další rok, zajišťuje řádné vedení písemností společenství, sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků. Pololetně vydává písemnou zprávu o své činnosti a provedených opatřeních.

Čl. 7
Kontrolní komise / Revizor

1. Dalším voleným orgánem společenství je kontrolní komise. Kontrolní komise je orgánem, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství a jeho orgánů. Kontrolní komise je 3 členná. Pokud není uvedeno jinak, platí pro kontrolní komisi všechna pravidla stanovená pro statutární orgán společenství obdobně.
2. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do všech účetních a jiných dokladů společenství, pořizovat si z nich na náklad společenství kopie a vyžadovat od statutárního orgánu společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Statutární orgán je povinen kontrolní komisi poskytovat potřebnou součinnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména kontroluje činnost statutárního orgánu, podává statutárnímu orgánu zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s případnými návrhy na opatření vedoucí k odstranění závad, účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru, projednává stížnosti členů společenství a podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti.
4. Společenství může namísto kontrolní komise zvolit revizora jako volený jednočlenný orgán společenství. Na revizora se použijí ustanovení tohoto článku přiměřeně.

Čl. 8
Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství. 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 a zachování nebo zlepšení společných částí. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek.
2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství na základě smlouvy pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku (dále jen „správce“); tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
3. Výběr správce musí být proveden na základě výběrového řízení, jehož výsledky budou podkladem pro rozhodnutí shromáždění. Pouze shromáždění je vyhrazeno právo rozhodnout o změně správce.
4. Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:
 - 4.1. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů nebo čipů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor rozhoduje shromáždění.
 - 4.2. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
 - 4.3. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
 - 4.4. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
 - 4.5. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umisťovat či ukládat

jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.

- 4.6. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.
- 4.7. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je statutární orgán společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.

Čl. 9

Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše

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. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.
2. Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v občanském zákoníku a způsobem stanoveným právními předpisy.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
4. Členové společenství ručí za dluhy společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.
5. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok.
6. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění ve výši a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem společenství na bankovní účet společenství. Vyúčtování záloh se provádí jednak podle právních předpisů a nebo podle pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.
7. Všichni vlastníci jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (zejména tzv. správce) je určena rozhodnutím shromáždění podle počtu jednotek.
8. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
9. 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 občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správcem též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1. tohoto článku.

Čl. 10 Ustanovení závěrečná

1. Prvními členy výboru byli určeni:
 - a. Ing. Miroslav Troch, nar. 1. 12. 1929, bytem Mimoňská 639, Praha 9,
 - b. RNDr. Jiří Šmejkal, CSc., nar. 31. 8. 1934, bytem Mimoňská 638, Praha 9,
 - c. Ing. Marek Krátký, nar. 31. 5. 1973, bytem Mimoňská 642, Praha 9,
 - d. Ing. Vladimír Mika, nar. 2. 11. 1940, bytem Mimoňská 635, Praha 9,
 - e. Jiří Pak, nar. 28. 1. 1974, bytem Mimoňská 637, Praha 9.
2. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání. Tam, kde není třeba z procesních důvodů zasílat prokazatelným způsobem, lze písemnosti zaslat i prostřednictvím elektronické pošty.
3. Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození.
4. Případná žádost o zaslání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem.
5. Případná žádost člena o zaslání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství opatřena jeho podpisem; rozhodne-li tak společenství, je člen společenství povinen uhradit společenství náklady na poštovné.
6. Ustanovení odst. 2. až 5. tohoto článku nevylučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.
7. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.

Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne

.....
.....
.....

(podpisy podle obecně závazných předpisů a těchto stanov)