

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Garáže Archeologická
registrovaného u Městského soudu v Praze, oddíl, vložka, IČ: 285 20 718

Část první Základní ustanovení

Čl. 1.

Postavení společenství a jeho vznik

1. Společenství vlastníků jednotek Garáže Archeologická („dále jen „Společenství“) je právnickou osobou ve smyslu ustanovení § 18 odst. 2 písm. d) zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, která vznikla na základě ustanovení § 9 odst. 3 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, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vlastnictví bytů), která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí budovy.
2. Společenství vzniklo dne 13. září 2008 na dobu neurčitou pro budovu č. p. 2621 v ul. Archeologická v Praze 5, v němž vlastnická práva k nebytovým jednotkám jsou zapsaná na LV vlastníků, včetně jejich spoluvlastnického práva ke společným částem budovy ve výši jejich podílů. Budova č. p. 2621 na pozemku parc. č. 2131/674 v k. ú. Stodůlky, který je ve vlastnictví Hlavního města Praha a je zapsán na LV 1696, je zapsána na LV 12722 pro obec Praha, katastrální území Stodůlky, svědčí vlastníkům nebytových jednotek uvedených na Výpisu z katastru nemovitostí, který dne 30. 10. 2008 vyhotovil Katastrální úřad hl. m. Prahy.
3. Budova č. p. 2621 v ul. Archeologická v Praze 5 má tři podlaží, v níž je umístěno celkem 238 garáží – samostatných nebytových jednotek a společné části budovy. Nebytové jednotky a společné části budovy č. p. 2621 jsou popsány v kupních smlouvách o převodu nemovitostí vlastníků jednotek.

Čl. 2.

Název a sídlo Společenství

1. Společenství vystupuje v právních vztazích pod názvem: Společenství vlastníků jednotek Garáže Archeologická.
2. Sídlem Společenství je adresa: Archeologická 2621, Praha 5, PSČ 155 00.

Část druhá

Předmět činnosti Společenství

Čl. 3.

1. Předmětem činnosti Společenství je správa, provoz, opravy společných částí budovy (dále jen „společných částí“), způsobem vymezeným zákonem č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dalšími obecně závaznými právními předpisy, a zabezpečování dalších činností spojených s provozem budovy.
2. Správou budovy se rozumí zejména zajišťování:
 - a) provozu budovy, včetně technických zařízení a rozvodů sítí tak, aby společné části budovy byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání nebytových prostor - garáží v budově,
 - b) údržby, oprav a stavebních úprav, spočívajících v rekonstrukci, modernizaci společných částí v budově, včetně havarijní údržby,
 - c) protipožárního zabezpečení budovy, včetně oprav a revizí,
 - d) revizí, oprav společných částí rozvodů elektrické energie, vzduchotechniky, elektrických sdělovacích a zabezpečovacích zařízení v budově a hromosvodů,
 - e) plnění dalších povinností, vyplývajících z právních předpisů v souvislosti se spoluvlastnictvím vlastníků nebytových jednotek ke společným částem v budově.

3. Správou budovy se dále rozumí zajišťování administrativní a provozně technické činnosti, spojené se správou budovy, a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k budově.
 - 3.1. Administrativní a provozně technické činnosti spočívají zejména ve:
 - a) vybírání příspěvků na náklady spojené se správou společných částí v budově, včetně záloh na úhradu za poskytovaná plnění od vlastníků nebytových jednotek (dále jen „vlastník jednotky“), popř. dalších příspěvků, pokud tak rozhodne shromáždění vlastníků jednotek,
 - b) zřízení účtů u peněžního ústavu a hospodaření s finančními prostředky vlastníků jednotek na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí budovy, včetně hospodaření s finančními prostředky na úhradu záloh za poskytovaná plnění a vyúčtování takových záloh svěřených vlastníky jednotek,
 - c) vedení účetnictví budovy podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé nebytové jednotky a sledováním nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
 - d) zajištění vymáhání úhrad příspěvku vlastníka nebytové jednotky a nedoplatků vyúčtování těchto příspěvků.
 - 3.2. Vedením příslušné technické a provozní dokumentace se rozumí zejména:
 - a) vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí budovy, včetně evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za poskytovaná plnění a jejich vyúčtování, popř. dalších finančních prostředků, pokud tak rozhodne shromáždění vlastníků jednotek,
 - b) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy budovy,
 - c) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k budově,
 - d) kontrola plnění sjednaných smluv týkajících se správy, provozu a oprav společných částí budovy garáží.
4. Správou budovy se dále rozumí zajišťování plnění poskytovaných s užíváním nebytových jednotek (dále jen „jednotka“), společných částí budovy (dále jen „poskytovaná plnění“), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek přímo od jejich poskytovatele. Plněními poskytovanými s užíváním jednotek, společných částí budovy se rozumí zejména:
 - a) dodávka elektrické energie pro společné části budovy a pro jednotlivé nebytové jednotky,
 - b) další povinnosti vyplývající pro vlastníky jednotek, popř. pro Společenství z právních předpisů.
5. Předmětem činnosti Společenství je dále zajišťování pojištění budovy (společných částí).
6. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k nebytové jednotce, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech budovy, a to k zajištění pohledávek, vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou budovy, a to s písemným souhlasem dotčeného vlastníka nebytové jednotky.
7. Společenství je oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti, zejména k
 - a) zajištění dodávky poskytovaných plnění spojených s užíváním jednotek,
 - b) pojištění domu.
8. Společenství zajišťuje kontrolu plnění jím uzavřených smluv spojených s předmětem činnosti Společenství a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany poskytovatelů (zhotovitelů).

Část třetí Orgány Společenství

Čl. 4.

1. Orgány Společenství jsou:
 - a) shromáždění vlastníků nebytových jednotek v budově (dále jen „shromáždění“)
 - b) výbor Společenství (dále jen „výbor“). Není-li zvolen výbor, shromáždění pověří výkonem funkce výboru jednoho z vlastníků nebytové jednotky-člena Společenství (dále jen „pověřený vlastník“),
 - c) kontrolní komise nebo revizor, pokud shromáždění tak rozhodne.
2. Členové Společenství-fyzické osoby jednají v orgánech Společenství osobně nebo prostřednictvím zástupce, kterého si zvolí. Členové Společenství-právnícké osoby jednají v orgánech Společenství prostřednictvím statutárního orgánu nebo zástupce, přičemž právní úkony, které činí jménem právnícké osoby její zástupce, jsou pro právníckou osobu závazné.
3. Orgány Společenství mohou jednat a rozhodovat jen o záležitostech, které podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů a stanov spadají do jejich působnosti, a které byly

vedeny na pořadu jednání, schváleném orgánem Společenství, příp. o záležitostech, o jejichž projednání se orgán Společenství dodatečně usnesl (schválený program jednání orgánu Společenství).

4. Do orgánů Společenství mohou být voleni jen členové Společenství, tedy fyzické osoby starší 18 let a plně způsobilé k právním úkonům, a právnické osoby určené názvem, sídlem a identifikačním číslem, a to opětovně.
 5. Člen Společenství může být zvolen pouze do jednoho z orgánů Společenství. Do orgánů Společenství nelze zvolit manžele nebo další osoby blízké anebo personálně propojené právnické osoby.
 6. Členy orgánů Společenství volí a odvolává shromáždění. K platnosti usnesení o zvolení členů orgánů Společenství je třeba, aby na jednání shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen orgánů Společenství je zvolen, hlasuje-li pro něho nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy.
 7. Volené orgány Společenství vykonávají své funkce i po uplynutí funkčního období, na které byly zvoleny, a to do zvolení nových orgánů Společenství.
 8. Funkční období členů výboru nebo pověřeného vlastníka činí tři roky, funkční období členů kontrolní komise nebo revizora činí tři roky. Funkční období členů orgánů Společenství počíná plynout dnem jejich zvolení.
 9. Člena orgánů Společenství může před uplynutím funkčního období odvolat shromáždění, jestliže závažným způsobem nebo opětovně poruší povinnosti vyplývající z výkonu jeho funkce jako orgánu Společenství, příp. pro jeho nečinnost nejméně po dobu tří kalendářních měsíců po sobě jdoucích.
 10. Člen orgánů Společenství může před uplynutím funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen orgánů Společenství písemně orgánu Společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal příslušný orgán Společenství na vědomí. Pokud příslušný orgán Společenství nezveze odstoupení svého člena na vědomí do 30 dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstoupujícímu členu jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. Pověřený vlastník či revizor oznamuje písemně své odstoupení shromáždění.
 11. Shromáždění provede volbu nového člena orgánů Společenství, který odstoupil nebo byl odvolán, do 60 dnů po zániku jeho funkce.
 12. V případě odstoupení všech členů výboru je odstoupující orgán Společenství povinen svolat shromáždění nejpozději do 60 dnů od svého odstoupení a vykonávat své funkce do zvolení nových členů výboru.
 13. V orgánech Společenství se hlasuje veřejně, pokud se orgán Společenství nerozhodne jinak. Orgány Společenství rozhodují ve formě usnesení.
 14. O průběhu první schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány Společenství a schvalovány stanovy Společenství, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se přikládají shromážděním schválené stanovy Společenství a prezenční listina přítomných členů Společenství.
 15. O průběhu jednání orgánů Společenství se pořizuje zápis, který vyhotovuje jmenovaný člen Společenství a podepisuje jej předseda a další člen orgánů Společenství. Zápis musí obsahovat:
 - a) datum, hodinu a místo konání,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) námítky členů Společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům, prezenční listina vlastníků jednotek s jejich vlastnoručními podpisy, pozvánka k jednání shromáždění. Přílohou zápisu z jednání výboru či kontrolní komise je prezenční listina jeho členů s jejich vlastnoručními podpisy.
16. Členům orgánů Společenství, vyjma shromáždění vlastníků nebytových jednotek, se poskytuje za výkon funkce odměna, přičemž o její výši rozhoduje shromáždění. Kromě toho členům orgánů Společenství se poskytuje náhrada prokazatelných nákladů spojených s výkonem jejich funkce.

Čl. 5.

Shromáždění vlastníků jednotek

1. Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění.
2. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle ustanovení § 4 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
 - b) schválení nebo změně stanov,
 - c) schválení nebo změně dalších vnitřních předpisů Společenství, týkajících se práv a povinností členů Společenství,
 - d) sjednání smlouvy o zástavním právu k nebytovým jednotkám, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech budovy, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou budovy, s písemným souhlasem vlastníků dotčených nebytových jednotek,
 - e) schválení zpráv orgánů Společenství o činnosti a hospodaření Společenství,
 - f) změně v účelu užívání budovy nebo její části, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí budovy,
 - g) výši a struktuře příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí, a výši a struktuře příp. dalších příspěvků,
 - h) schválení řádné účetní závěrky a rozdělení zisku či uhrazení ztráty Společenství,
 - i) výši odměny členů orgánů Společenství, vyjma shromáždění vlastníků nebytových jednotek.
3. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor nebo pověřený vlastník do místa v katastrálním území Stodůlky v takovém čase, který nejvíce vyhovuje většině vlastníků, t.j. mimo státní svátky, noční hodiny (22 - 06 hod.) a veškeré školní prázdniny. Výbor nebo pověřený vlastník je povinen svolat shromáždění, požádají-li o jeho svolání vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Nesplní-li výbor nebo pověřený vlastník povinnost svolat shromáždění, mohou je společně svolat vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený vlastník pak řídí jednání shromáždění.
4. Pokud není zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech budovy činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy Společenství dnem jeho vzniku.
5. O svolání shromáždění musí být členové Společenství vyzooměni písemně nejméně 15 dní před datem konání jednání shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen Společenství s těmito podklady seznámit.
6. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru či jím pověřený člen výboru nebo pověřený vlastník. Podklady pro jednání shromáždění připravuje orgán Společenství nebo vlastník, který shromáždění svolal.
7. Orgány Společenství jednájí o jednotlivých bodech schváleného pořadu jednání v rozpravě zakončené přijetím usnesení.
8. Podrobnosti o postupu orgánů Společenství při jednání, rozhodování a volbě členů orgánů Společenství upravuje jednací řád a volební řád.
9. Shromáždění je usnášení schopné, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů, a kteří svým vlastnoručním podpisem na presenčních listinách tak stvrdili.
10. K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.
11. K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka, o schválení nebo změně stanov, o tom, zda budou sjednány smlouvy o zástavním právu k jednotkám, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech budovy, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou budovy s písemným souhlasem dotčených vlastníků jednotek, a o vyúčtování cen za poskytnutá plnění na jednotlivé vlastníky jednotek, je třeba tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.
12. K přijetí usnesení o změně v účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí budovy, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.
13. Člen společenství má jeden hlas. Spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas). Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl (§ 11 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

Čl. 6. Výbor Společenství

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem Společenství. Výbor má nejméně tři členy.
2. Členové výboru jsou voleni shromážděním jednotlivě.
3. Výbor na svém prvním jednání volí ze svých řad předsedu. První jednání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho jednání do zvolení předsedy.
4. Výbor je oprávněn jednat jménem Společenství navenek ve všech věcech. Jménem výboru jedná jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru nebo na základě udělené plné moci zástupce. K právnímu úkonu v písemné formě je třeba podpisu dvou členů výboru, z toho jeden musí být vždy podpis předsedy a druhý podpis dalšího člena výboru.
5. Pokud nejde o věci ve výlučné působnosti shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor nebo pověřený vlastník. Výbor nebo pověřený vlastník plní usnesení shromáždění, podává mu zprávu o činnosti Společenství a o své činnosti a odpovídá mu za svou činnost.
6. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jedenkrát měsíčně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Jednání výboru organizuje a řídí jeho předseda. Výbor je usnášení schopný, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení výboru je třeba souhlasu nadpoloviční většiny členů výboru.
7. Nesvolá-li v dohodnutých lhůtách výbor jeho předseda, může tak učinit kterýkoliv jeho člen.
8. Výbor je povinen uveřejnit obvyklým způsobem (ve vývěskách v každém podlaží budovy) místo, dny a hodiny, ve kterých mohou členové Společenství jednat s členy výboru či nahlížet do písemností Společenství.
9. V rámci své působnosti výbor zejména:
 - a) jedná ve věcech správy budovy, které nejsou ve výlučné působnosti shromáždění nebo si takovou věc nevyhradilo shromáždění,
 - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání, řídí a organizuje jednání shromáždění,
 - c) rozhoduje o výši záloh na úhradu za poskytnutá plnění a o způsobu vyúčtování úhrad za poskytnutá plnění za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, na jednotlivé vlastníky nebytových jednotek, nestanoví-li jinak zvláštní právní předpis, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího roku v souladu se stanoveným způsobem vyúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky, kterou předkládá shromáždění ke schválení, spolu se zprávou o činnosti a hospodaření Společenství, navrhuje použití zisku, příp. úhrady ztráty Společenství,
 - e) odpovídá za vedení evidencí a potřebných písemností, včetně zápisů z jednání shromáždění,
 - f) jedná o vzniku a zániku pracovněprávních vztahů ke Společenství,
 - g) jedná o dodávkách plnění poskytovaných s užíváním nebytových jednotek, společných částí budovy, provádí úhradu za dodaná poskytnutá plnění, včetně kontroly takových dodávek,
 - h) činí opatření k zajištění úhrady závazků vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí, popř. budovy jako celku a záloh za poskytnutá plnění,
 - i) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby složili do doby než vlastník jednotky své závazky splní, na účet Společenství zálohu na pokrytí těchto závazků tak, aby nedošlo k platební neschopnosti Společenství a dodávka za poskytnutá plnění nebyla přerušena,
 - j) rozhoduje o výběru správce, který bude pro společenství zajišťovat činnosti spojené se správou budovy v rozsahu sjednané smlouvy,
 - k) rozhoduje o převedení finančních prostředků z položky Dlouhodobá záloha na údržbu a opravy ve prospěch položky Zálohy na služby a energie v takové výši, aby zúčtovatelná položka Zálohy na služby a energie nevykazovala záporné hodnoty.
10. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se též člen výboru zproští, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož splnění vznikla Společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.
11. Člen výboru je povinen i po skončení výkonu své funkce dodržovat povinnost mlčenlivosti o skutečnostech, o nichž se dozvěděl při výkonu své funkce. Tuto povinnost nemá ve vztahu k orgánům Společenství.

12. K přijetí usnesení může Výbor zajistit souhlas členů Společenství také mimo místo, kde se obvykle konají Shromáždění, a to písemně na jedné listině nebo více listinách. Listiny obsahují název záležitosti, k níž členové Společenství dávají souhlas, dále datum a vlastnoruční podpisy členů Společenství

Čl. 7. Pověřený vlastník

1. Pověřený vlastník je statutárním a výkonným orgánem Společenství, není-li shromážděním zvolen výbor. Pověřený vlastník plní úkoly v rozsahu čl. 6 bodu 4., 5. a 9. těchto stanov.
2. Pověřeným vlastníkem může být vlastník nebytové jednotky, kterého zvolí shromáždění. K přijetí usnesení o jeho zvolení platí obdobně čl. 4. bod 6. těchto stanov.
3. K právnímu úkonu v písemné formě postačí podpis pověřeného vlastníka.
4. Pověřený vlastník odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se může pověřený vlastník zprostit, prokáže-li, že škodu nezavinil.
5. Pověřený vlastník je povinen i po skončení funkce dodržovat povinnost mlčenlivosti o skutečnostech, o nichž se dozvěděl při výkonu své funkce. Tuto povinnost nemá ve vztahu k orgánům Společenství.

Čl. 8. Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem Společenství.
2. Kontrolní komise má tři členy. Počet členů kontrolní komise určuje shromáždění před provedením její volby.
3. Členové kontrolní komise jsou voleni shromážděním jednotlivě.
4. Kontrolní komise na svém prvním jednání volí ze svých řad předsedu. První jednání kontrolní komise svolává její nejstarší člen, který také řídí její jednání do zvolení předsedy.
5. Kontrolní komise se schází podle potřeb, nejméně však jednou za tři měsíce. Jednání svolává, organizuje a řídí její předseda. Podklady pro jednání kontrolní komise připravuje pověřený člen.
6. Kontrolní komise je oprávněna:
 - a) kontrolovat veškerou činnost Společenství a všech jeho orgánů a projednávat stížnosti členů Společenství,
 - b) vyjádřit se k řádné účetní závěrce a k návrhu výboru na rozdělení zisku nebo k úhradě ztráty Společenství,
 - c) požadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka jakékoliv informace o činnosti a o hospodaření Společenství.
7. K jednotlivým kontrolním akcím může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více svých členů.
8. Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorňuje výbor a vyžaduje, aby zjednal nápravu.
9. Kontrolní komise je odpovědná za svou činnost shromáždění, kterému podává svou zprávu o činnosti. Kontrolní komise je nezávislá na ostatních orgánech Společenství.

Čl. 9. Revizor

1. Revizor je kontrolním orgánem Společenství, není-li shromážděním zvolena kontrolní komise.
2. Revizor plní úkoly v rozsahu čl. 8, bodu 6. a 8.
3. Revizor je odpovědný za svou činnost shromáždění, kterému podává svou zprávu o činnosti. Revizor je nezávislý na ostatních orgánech Společenství.

Část čtvrtá

Čl. 10. Členství ve Společenství, evidence členů Společenství

1. Členy Společenství se stanou vlastníci nebytových jednotek, a to fyzické osoby a právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v budově nejpozději dnem vzniku Společenství. Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci jednotek. Členství dalších vlastníků jednotek ve Společenství vzniká dnem nabytí vlastnictví k jednotce.

2. Členství ve Společenství vzniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.
3. Jména a příjmení členů Společenství při jeho vzniku jsou uvedena v příloze těchto stanov.
4. Společenství vede evidenci všech svých členů. Do evidence se zapisují údaje, zejména: jméno, příjmení, popř. titul, datum narození, adresa místa trvalého pobytu, obchodní firma, identifikační číslo, sídlo právnické osoby, datum vzniku členství, výše spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, údaje o sjednání smlouvy o zástavním právu k nebytové jednotce, údaje o nájemcích a podnájemcích vlastníka nebytové jednotky, telefonická a e-mailová spojení na vlastníky nebytových jednotek a další rozhodné skutečnosti, spojené s vedením evidence členů Společenství. Členové Společenství výslovně souhlasí s účelem a rozsahem zpracovávaných osobních údajů, včetně citlivých údajů. V otázkách nakládání s osobními údaji členů Společenství se Společenství řídí zákonem č. 101/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
5. Evidenci členů Společenství výbor nebo pověřený vlastník vede a aktualizuje. O formě vedení evidence rozhoduje výbor nebo pověřený vlastník.

Čl. 11.

Práva a povinnosti členů Společenství

1. Člen Společenství má právo zejména:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce, který se prokáže písemně udělenou plnou mocí, na jednáních a veškeré činnosti Společenství,
 - b) podílet se způsobem stanoveným v zákoně č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů a v těchto stanovách na rozhodování Společenství,
 - c) volit a být volen do orgánů Společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti Společenství, obracet se na orgány Společenství s podněty a stížnostmi, týkajícími se činnosti Společenství a být informován o jejich vyřízení do 30 dnů ode dne doručení Společenství,
 - e) obdržet každý rok vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou budovy a záloh za poskytnutá plnění, které poukázal na účty Společenství,
 - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti Společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,
 - g) na další práva, která mohou být členu Společenství přiznána příslušnými právními předpisy nebo usneseními shromáždění.
2. Člen Společenství je povinen zejména:
 - a) dodržovat obecně závazné právní předpisy, stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství,
 - b) řídit se při užívání společných částí budovy právními předpisy, rozhodnutími orgánů Společenství, pokyny výrobce či správce technických zařízení v budově,
 - c) neprodleně upozorňovat výbor nebo pověřeného vlastníka na závady vzniklé na společných částech budovy, jakož i na jednání třetích osob a na další skutečnosti, které společné části budovy poškozují, a dále podle svých schopností a možností proti takovému poškozování zasahovat, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
 - d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou budovy, na opravy, údržbu, rekonstrukce, modernizace a stavební úpravy budovy, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků nebytových jednotek jinak,
 - e) hradit stanovené zálohy na plnění poskytnutá s užíváním nebytových jednotek, společných částí budovy, jakož i nedoplatky vyplývající z vyúčtování takových záloh,
 - f) umožnit po předchozí výzvě přístup do nebytové jednotky pověřeným fyzickým osobám, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy ostatních jednotek, popř. budovy jako celku.
 - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech budovy způsobil sám vlastník jednotky či jeho nájemci nebo podnájemci,
 - h) zdržet se jednání, jimiž by prováděl takové úpravy nebytové jednotky a zasahoval tak do práv ostatních členů Společenství, ohrožoval by výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
 - i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví nebytové jednotky nebo sjednání nájemní či podnájemní smlouvy k jednotce,
 - j) oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníku změny v osobě nájemce či podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - k) hradit veškeré poplatky vyplývající z prodlení s úhradami příspěvku vlastníka nebytové jednotky a s nedoplatky z vyúčtování příspěvku vlastníka nebytové jednotky.

Podrobnosti o právech a povinnostech členů Společenství při užívání jednotky a společných částí budovy upravuje provozní řád.

3. Stavební úpravy, jimiž se mění vzhled budovy, může vlastník nebytové jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Stavební úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání budovy a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech budovy, může vlastník nebytové jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v budově.

Čl. 12.

Zánik členství ve Společenství

1. Členství zaniká:
 - a) úmrtím fyzické osoby-člena Společenství,
 - b) zánikem právnické osoby-člena Společenství,
 - c) převodem vlastnictví nebytové jednotky a spoluvlastnických podílů na společných částech budovy,
 - d) zánikem nebytové jednotky, jejímž vlastníkem či spoluvlastníkem je člen Společenství,
 - e) zánikem Společenství.
2. Společné členství spoluvlastníků nebytové jednotky zaniká i tehdy, jestliže v důsledku úmrtí jednoho ze společných členů nebo zániku nebytové jednotky se přemění na výlučné členství jednoho ze společných členů-vlastníka nebytové jednotky.

Část pátá

Úhrada nákladů spojených se správou budovy a úhrada za poskytnutá plnění

Čl. 13.

1. Příspěvky na správu budovy, příp. další příspěvky podle čl. 11 bodu 2 písm. d) těchto stanov hradí členové Společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených k tomu shromážděním, a to na účty Společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
2. Zálohy na úhradu za poskytnutá plnění podle čl. 11 bodu 2. písm. e) těchto stanov hradí členové Společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených k tomu výborem nebo pověřeným vlastníkem, a to na účty Společenství.
3. Vyúčtování záloh na úhradu za poskytnutá plnění podle čl. 11 bodu 2. písm. e) těchto stanov provádí výbor nebo pověřený vlastník jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení, v souladu se stanoveným způsobem vyúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Podrobnosti vyúčtování záloh za poskytnutá plnění upravuje vnitřní předpis Společenství.
4. Nevyčerpaný zůstatek finančních prostředků poskytnutých členy Společenství v zúčtovacím období se s jednotlivými členy Společenství nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
5. Všechny služby, u kterých zvláštní právní předpis nestanoví jinak, se rozúčtovávají podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy.

Čl. 14.

Hospodaření Společenství

1. Společenství spravuje finanční prostředky, které poskytují členové Společenství na náklady spojené se správou společných částí budovy, dále které poskytují členové Společenství zálohově na úhradu za poskytnutá plnění a další finanční prostředky, které získá Společenství v rámci své činnosti.
2. Činnost Společenství se financuje z příspěvků členů Společenství, z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním nebytových jednotek, příp. z jiných zdrojů.
3. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů Společenství získává Společenství zejména z tržeb za vlastní výkony, z jiných příspěvků, příp. z dalších zdrojů.
4. Příspěvky na správu budovy, zálohy na úhradu za poskytnutá plnění, příp. další příspěvky hradí členové Společenství v částkách a termínech stanovených k tomu výborem nebo pověřeným vlastníkem, a to na účty Společenství.
5. Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

6. Společenství je povinno sestavit za každý kalendářní rok řádnou účetní závěrku. Spolu s roční účetní závěrkou navrhne výbor nebo pověřený vlastník i způsob rozdělení a užití zisku, popř. způsob úhrady ztrát ke schválení shromáždění.
7. Zisk nebo ztráta Společenství se každoročně vypořádává na návrh výboru nebo pověřeného vlastníka podle rozhodnutí shromáždění. Vykázaný zisk po zdanění Společenství použije podle rozhodnutí shromáždění na krytí své činnosti. Zisk může být také rozdělen mezi členy Společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu členů Společenství, jejichž spoluvlastnické podíly činí nejméně tři čtvrtiny z celkového počtu spoluvlastnických podílů. Podíl člena na zisku, který je určen k rozdělení členům, stanoví svým rozhodnutím shromáždění. Zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů Společenství na společných částech budovy. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů. Člen Společenství je povinen přispívat na úhradu ztráty Společenství, jehož je členem. Ztrátu z hospodaření hradí Společenství podle rozhodnutí shromáždění:
 - a) ze zisku minulých období,
 - b) rozdělením na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění,
 - c) kombinací výše uvedených způsobů.
8. Společenství pro zabezpečení své činnosti vytváří vlastní zdroje na financování činnosti Společenství. Těmito vlastními zdroji se rozumí:
 - a) dlouhodobá záloha na investice, opravy a údržbu budovy. Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými platbami vedle příspěvku vlastníka jednotky a používá se na financování oprav, investic, na modernizace a rekonstrukce v budově. Způsob tvorby a použití dlouhodobé zálohy upravuje vnitřní předpis Společenství,
 - b) další příspěvek vlastníka nebytové jednotky, o jehož účelu a výši rozhodne shromáždění. Další příspěvek se používá na financování investičních výdajů a technické zhodnocení budovy.
9. Vlastníci nebytových jednotek ručí za závazky Společenství spojené s hospodařením Společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy.

Část šestá

Čl. 15.

Zánik Společenství

Společenství zaniká se zánikem budovy nebo v případech uvedených v ustanovení § 5 odst. 6, příp. 7 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Čl. 16.

Závěrečná ustanovení

1. O podnětech a stížnostech členů Společenství rozhodují orgány Společenství bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 60 dnů ode dne jejich doručení a vyzumívají člena Společenství písemně.
2. Společenství doručuje svým členům písemnosti zpravidla prostřednictvím držitele poštovní licence nebo vyvěšením ve vývěskách umístěných ve všech podlažích budovy. Shromáždění může rozhodnout o doručení písemnosti členu Společenství jiným vhodným způsobem.
3. Pro počítání lhůt a dob se přiměřeně použije občanský zákoník.
4. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním Společenství dne 27. 11. 2013 a nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení.

Za výbor Společenství:



předseda výboru Společenství

Společenství vlastníků jednotek Garáže Archeologická
Archeologická 2621/5
155 00 Praha 5 - Stodůlky
IČ: 285 20 718



člen výboru Společenství