

STANOVY

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK V DOMĚ Č.P. 2621 UL. Archeologická PRAHA 5

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jen "zákon"), případně dalších právních předpisů, včetně prováděcích, neurčí-li prohlášení nebo tyto stanovy jinak (v době přijetí těchto stanov se zejména jedná o Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí, souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím) a podle těchto stanov.
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou objektu č.p. **2621** nacházejícího se na pozemku parc. č. 2131/674, **vše v k. ú. Praha – Stodůlky**, dále jen "objekt" a "pozemek") v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části objektu a pozemek se dále také nazývají "společné části". Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy tohoto objektu a pozemku.
3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v objektu (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen "člen společenství").
4. Vlastnictví k jednotkám ve shora uvedeném objektu nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
5. Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
6. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
7. Za dluhy společenství ručí každý člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Název společenství:
Společenství vlastníků jednotek Garáže Archeologická
2. Sídlo společenství:
Archeologická 2621/5, Praha 5, 155 00


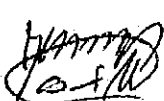


Čl. III Členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce patřící do společenství. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
3. Spoluvlastníci jednotky a/nebo manželé jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník – člen společenství s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
4. Členové společenství pozbývají svého členství ve společenství převodem či přechodem svého vlastnického práva k jednotce na jinou osobu.
5. Evidence členů, nezbytná pro správu objektu, se řídí zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.
6. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemného Oprávnění k zastupování (plné moci). Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce.

Čl. IV 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 a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu objektu a pozemku a pro užívání společných částí
2. Člen společenství má právo zejména:
 - 2.1. užívat společné části podle pravidel v zákoně a těchto stanovách upravených,
 - 2.2. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - 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 objektu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen "služby") a vrácení případných přeplatků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku na správu objektu a pozemku se nevypořádává,
 - 2.7. seznámit se s hospodařením společenství, se správou objektu a pozemku; v prostorách určených společenstvím může vlastník jednotky 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. navrhnout příslušnému soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení.

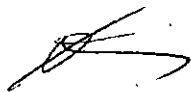


Právo lze uplatnit do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak toto právo zaniká,

3. Člen společenství má povinnost zejména:
- 3.1. dodržovat a plnit právní předpisy, tyto stanovy i interní předpisy přijaté shromážděním a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - 3.2. hradit ve správné výši a ve stanovených termínech předepsané zálohy na příspěvky na správu objektu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh, v případě existence nedoplatků je povinen uhradit také úroky z prodlení vyplývající z platných právních předpisů, včetně veškerých nákladů spojených s vymáháním nedoplatků,
 - 3.3. hradit náklady, které společenství se správou objektu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění jednotky, poštovné, aj.),
 - 3.4. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,
 - 3.5. zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět 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 objektu,
 - 3.6. 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 jimž do objektu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
 - 3.7. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby elektřiny v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - 3.8. umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
 - 3.9. oznámit bez zbytečného odkladu statutárním orgánům společenství a doložit příslušným dokladem, datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy,
 - 3.10. oznámit společenství v případě přenechání jednotky do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby,
 - 3.11. předat společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci nebo zjednodušený projekt 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.

Čl. V Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - 2.1. změna stanov,
 - 2.2. změna prohlášení o rozdělení práva k objektu 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 objektu a pozemku, o výši záloh na příspěvky na správu objektu 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 objektu nebo jednotky,
 - 2.6.3. o změně podlahové plochy jednotky,



3



- 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. VI odst. 5 těchto stanov,
 - 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. VI 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.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává ho 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, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
 4. Shromáždění se svolává e-mailovou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství. Písemná pozvánka musí být zaslána elektronickou poštou, nebo předána osobně a současně zveřejněna na obvyklém místě v objektu, a to nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. Vlastníkům, kteří neposkytli emailovou adresu, je pozvánka zasílána poštou. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání 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. Místo jednání se volí 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.
 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. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas
 - 6.2. **Tři 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 v částce nad **100 000 Kč** (návaznost na odst. 5.5.2., čl VI) 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 podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek
 7. Shromáždění může rozhodnout o zvolení výběrové komise společenství, o lichém počtu jejích členů a rozsahu její činnosti za účelem provedení a vyhodnocení nabídkového řízení na dodavatele služby či zhotovitele rekonstrukce, modernizace či rozsáhlé opravy, jejíž finanční rozpočet je vyšší než částka dle odst. 6.3.2. Výběrová komise svá doporučení předloží shromáždění k projednání a ke



schválení. Shromáždění může rozhodnout o zmocnění výběrové komise k výběru nejvhodnějšího dodavatele služby či zhotoviteli rekonstrukce, modernizace či rozsáhlé opravy.

8. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizení 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, plné moci a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje řídící zasedání a zapisovatel a dva ověřovatelé zápisu. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.
Zápis ze zasedání shromáždění bude vyhotoven nejpozději do 1 měsíce ode dne konání a bude umístěn na webových stránkách společenství.
9. Způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání (per rollam) může být rozhodnuto:
- 9.1. o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh statutárního orgánu, který shromáždění svolal,
 - 9.2. o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, ale nebyl-li návrh na usnesení přijat kvalifikovanou většinou hlasů ve smyslu odst. 6.2., kromě bodu 6.2.1. a 6.3.1. tohoto článku, a to na návrh statutárního orgánu, který shromáždění svolal,
 - 9.3. v jiných věcech, než jsou uvedeny v odst. 6.2. (a 6.3.) tohoto článku, a to na návrh statutárního orgánu společenství.
K přijetí rozhodnutí o věcech podle 6.2. (a 6.3.) tohoto článku mimo zasedání je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek.
 - 9.4. S výsledkem hlasování per rollam budou bez zbytečného odkladu seznámeni všichni vlastníci jednotek.

Čl. VI Statutární orgán - Výbor

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 zasedání shromáždění, zanikne mu členství ve výboru volbou nového člena.
3. Výbor je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění.
4. Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy nebo právní předpis nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou objektu 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 **5.000 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. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku v součtu **100 000 Kč v objektu v kalendářním roce**. Tento 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.
 - 5.3. převedení finančních prostředků z položky Dlouhodobá záloha na údržbu a opravy ve prospěch položky Zálohy na služby a energie v takové výši, aby účtovatelná položka Zálohy na služby a energie nevykazovala záporné hodnoty

O všech rozhodnutích podle bodů 5.1, 5.2. a 5.3 tohoto článku je výbor společenství povinen



5



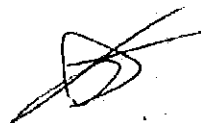
informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.

6. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon. Členem výboru však může být jen osoba, která je členem nebo společným členem společenství, případně právnická osoba, nečlen společenství.
7. Výbor je 4 (čtyř)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, nejméně však jednou za čtvrtletí, a předseda jej svolává písemnou či e-mailovou pozvánkou.
8. 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.
9. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem 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. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy výboru.
10. Z jednání výboru se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předseda a podepisuje jej vždy předseda spolu se zvoleným zapisovatelem. 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, 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.
13. Výbor je povinen uveřejnit obvyklým způsobem (na webových stránkách SVJ) místo, dny a hodiny, ve kterých mohou členové Společenství jednat s členy výboru či nahlížet do písemností Společenství.

Čl. VII Revizor

1. Dalším voleným orgánem společenství je revizor. Revizor je orgánem, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství a jeho orgánů. Pokud není uvedeno jinak, platí pro revizora všechna pravidla, stanovená pro výbor jako kolektivní orgán.
2. Revizor je oprávněn nahlížet do všech účetních a jiných dokladů společenství, požadovat si z nich na náklad společenství kopie a vyžadovat od statutárního orgánu společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Statutární orgán je povinen revizorovi poskytovat potřebnou součinnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.
3. Revizor 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 jednání výboru, projednává stížnosti členů společenství a podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti.

Čl. VIII



Užívání společných částí domu

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.

Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:

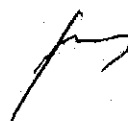
1. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní, zejména dodržování provozního řádu schváleného shromážděním.
1. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
2. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
3. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umísťovat 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. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenstvím 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 účelné vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.
5. 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 objektu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v objektu, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v objektu.

Čl. IX Správa domu

1. Správa objektu a pozemku (dále jen správa) zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o objekt a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Společné jsou ty části objektu, které mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
2. 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.
3. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
4. Z hlediska provozního a technického společenství zajišťuje:
 - a. provoz, údržbu, opravy (včetně havarijních), stavební úpravy a jiné změny společných částí objektu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení objektu, jako společných částí,
 - b. revize technických sítí, společných technických zařízení objektu, protipožárního zařízení, hromosvodů a údržba rozvodů energií a jiných společných zařízení podle technického vybavení objektu,
 - c. údržbu pozemku a případně i přístupových cest,



7



- d. uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
5. Z hlediska správních činností společenství zajišťuje:
- veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace objektu,
 - stanovení a vybrání předem určených finančních prostředků jako záloh na příspěvky na správu objektu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení evidence členů společenství,
 - uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov a z usnesení shromáždění,
 - výkon činností vztahujících se k uplatňování a ochraně práv členů společenství.
6. Společenství je oprávněno sjednávat smlouvy, týkající se zejména:
- zajištění činností spojených se správou objektu a pozemku,
 - zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - pojištění objektu,
 - nájmu společných částí objektu,
 - zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí objektu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat (vyhrazená technická zařízení).
7. Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
8. Člen společenství je povinen:
- neprodleně upozorňovat statutární orgán na závady vzniklé na společných částech objektu, jakož i na jednání třetích osob a na další skutečnosti, které společné části objektu poškozují, a dále podle svých schopností a možností proti takovému poškozování zasahovat, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
 - umožnit po předchozí výzvě statutárním orgánem přístup do jednotky pověřeným fyzickým osobám, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy ostatních jednotek, popř. objektu jako celku,
 - odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech objektu způsobil sám vlastník jednotky či jeho nájemci nebo podnájemci,
 - 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.

Čl. X

Zajišťování správy objektu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s usnesením shromáždění může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou objektu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy s operativním správcem (dále také "správce"), kterým může být fyzická nebo právnická osoba.



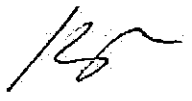
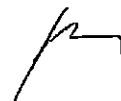
2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy objektu a pozemku; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani vylučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
3. Smlouva se správcem obsahuje:
 - a. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b. cenu za služby poskytované správcem,
 - c. určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - d. povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - e. povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého člena společenství a o stavu společných částí domu a o jiných významných skutečnostech,
 - f. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - g. další náležitosti stanovené shromážděním.
4. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění.
5. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena vylučná rozhodovací působnost plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

Čl. XI

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 objektu 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 zákoně 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. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu objektu a pozemku a na služby a výše záloh na příspěvky na správu objektu a pozemku a záloh na služby.
Příspěvkem na správu objektu a pozemku se rozumí zejména příspěvek do dlouhodobé zálohy na opravu, údržbu a modernizaci společných částí, dále příspěvky na pojištění, havarijní zásahy, nájemné za pozemky, odměny volených orgánů, odměny osobě, která zajišťuje některé činnosti správy objektu a pozemku (zejména správce) a příspěvky na ostatní náklady, zejména náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství, náklady na poštovné, náklady na poskytování právních služeb týkajících se správy objektu a pozemku a jiné náklady na správní, administrativní a operativně technické činnosti.
Službami jsou zejména:

- osvětlení společných prostor v objektu,



- úklid společných prostor v objektu,
- provoz vjezdových bran do objektu
- údržba přístupových komunikací

5. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok.
Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu objektu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
6. Zálohy na příspěvky na správu objektu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství ve výši dle rozhodnutí shromáždění a pokud není rozhodnuto jinak, vždy měsíčně v termínu do 15. dne v měsíci, na bankovní účet společenství.
Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a 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.
Příspěvky vlastníků do dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a modernizaci společných částí se vypořádávají jen, pokud o tom shromáždění rozhodne, jinak se převádí do dalšího roku.
V případech, kdy je u vlastníků bytů evidován nedoplatek na měsíčních zálohách či nedoplatek na jejich ročním vyúčtování, je statutární orgán oprávněn zahájit soudní vymáhání vyrovnání nedoplateků, včetně úroků z prodlení dle platných právních předpisů.
7. Vlastníci všech jednotek v objektu jsou povinni přispívat na správu objektu 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 objektu a pozemku (zejména správce) je určena podle počtu jednotek.
8. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu s právními předpisy a se stanoveným způsobem rozúčtování. Finanční vyrovnání provede správce a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.
9. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu objektu a pozemku předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky.
10. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvek do dlouhodobé zálohy na opravu, údržbu a modernizaci společných částí ke dni účinnosti převodu vypořádat.

Čl. XII

Ustanovení závěrečná

1. Nestanoví-li zákon jinak a nebyla-li písemnost členovi společenství předána osobně oproti podpisu, zaslána e-mailem nebo doručena do jeho datové schránky zasílá mu společenství písemnosti poštou.
2. O formě doručování poštovní zásilky rozhoduje příslušný orgán společenství. Pokud by mělo být doručováno do zahraničí, mohou být náklady poštovního členům individuálně účtovány.
3. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.

Tyto stanovy byly schváleny shromážděním Společenství vlastníků jednotek Garáže Archeologická, konaném dne **23.11.2016** a téhož dne nabyly platnosti.

