

Stanovy Společenství vlastníků pro dům Rezidence Hostivař

ČÁST I

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Název: **Společenství vlastníků pro dům Rezidence Hostivař**

Sídlo: Horolezecká XXXX, 102 00 Praha 15, Česká republika

Článek 2

1. Společenství vlastníků pro Rezidence Hostivař (dále jen „Společenství“) je založeno za účelem správy domu čp. XXXX (dále jen „Dům“) stojícího na pozemku parcelních čísel 2413/41 a 2413/63 v katastrálním území 732052 Hostivař, obec Praha, zapsaném na LV 4533, (dále jen „Pozemek“) a (dále jen „Správa“). Společenství je právnickou osobou založenou ve smyslu ust. § 1194 zákona č. 89/2012, občanský zákoník (dále jen „Zákon“) za účelem zajištění Správy a případně zajištění dalších v Zákoně uvedených činností.
2. Společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
3. Bytové spoluvlastnictví vzniklo prohlášením původního vlastníka nemovitosti zapsaného dne XXXX. Vklad práva byl povolen Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: XXXX, rozhodnutím sp. zn. XXXX s právními účinky vkladu ke dni XXXX (dále jen „Prohlášení“).

ČÁST II

SPRÁVA DOMU A POZEMKU

Článek 3

1. Správa zahrnuje vše, co je nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, pro zachování nebo zlepšení společných částí a péče o ně, pro zřízení, udržování anebo zlepšení zařízení v Domě nebo na Pozemku.
2. Správou se rozumí činnosti z hlediska provozního a technického a činnosti z hlediska správních činností ve smyslu ust. § 7 a násl. nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „Nařízení“).
3. Pro účely Správy je Předseda (tak jak je tento pojem definován níže) oprávněn sjednat smlouvy týkající se zejména (i) zajištění činností spojených se Správou, (ii) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo, (iii) pojištění Domu, (iv) nájmu společných částí Domu a (v) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí Domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá Předseda oprávnění je provozovat. Předseda současně dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
4. Nesplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav Domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je Předseda oprávněn činit opatření ke zjednáání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu Domu jako celku. Právo vlastníka činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

ČÁST III

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek 4

1. Orgány Společenství jsou shromáždění (dále jen „Shromáždění“) a volené orgány, a to Předseda společenství

- (dále jen „Předseda“).
2. Funkční období člena volených orgánů je pět let.

Článek 5

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem Společenství je Shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Do působnosti Shromáždění patří rozhodování o záležitostech uvedených v ust. § 1208 Zákona, v těchto Stanovách a o záležitostech, které si Shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění svolává Předseda nejméně jedenkrát v kalendářním roce. Předseda svolá Shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Nesvolá-li Shromáždění na základě podnětu vlastníků jednotek dle předchozí věty Předseda, svolají jej na náklady Společenství tito vlastníci sami.
4. O zasedání Shromáždění musí být vlastníci jednotek vyrozuměni nejméně patnáct dní před konáním zasedání Shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad zasedání Shromáždění. K pozvánce se připojují podklady týkající se pořadu zasedání Shromáždění nebo informace o tom, kde se může vlastník jednotky s těmito podklady seznámit. Pozvánka na zasedání Shromáždění se doručí vlastníkům jednotek na jimi sdělené kontaktní údaje osobně či vložením do poštovní schránky náležející k jednotce, elektronicky jako emailová zpráva anebo zasláním jako poštovní zásilka prostřednictvím držitele poštovní licence a současně se vyvěsí na vhodném místě v domě.
5. Každý z vlastníků jednotek má počet hlasů odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
6. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.
7. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže Stanovy nebo Zákon vyžadují vyšší počet.
8. Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
9. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i Společenství, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, právo zaniká.
10. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla Shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost Shromáždění rozhodovat.
11. Zasedání Shromáždění organizuje a řídí Předseda nebo jím pověřená osoba. Podklady pro zasedání Shromáždění připravuje Předseda.
12. Ze zasedání Shromáždění pořizuje Předseda zápis, který musí obsahovat:
 - svolavatel Shromáždění;
 - datum a místo konání Shromáždění;
 - přijatá usnesení;
 - výsledky hlasování;
 - námítky vlastníků jednotek proti rozhodnutím Společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování;
 - podpis Předsedy.

Přílohy zápisu ze zasedání Shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

Článek 6

Rozhodnutí mimo zasedání

1. Není-li svolané Shromáždění způsobilé usnášet se, může Předseda nebo vlastníci jednotek dle čl. 5 odst. 3 Stanov, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci

jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné po jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Tato lhůta činí patnáct dní ode dne zveřejnění návrhu.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, vlastnoruční podpis, a to na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
4. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže Stanovy vyžadují pro rozhodovanou záležitost vyšší počet hlasů.
5. Předseda oznámí do třiceti dnů ode dne uplynutí lhůty hlasování vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li tak, mohou oznámení učinit na náklady Společenství ti z vlastníků, kteří usnesení navrhli.

Článek 7

Předseda

1. Předseda je statutárním orgánem Společenství.
2. Předsedou je společnost XXXX, IČ: XXXX, který je zároveň správcem domu.
3. Správce bude vykonávat funkci statutárního orgánu SVJ - "Předseda společenství vlastníků dle § 1205 a § 159 NOZ". Jedná se o funkci, kdy veškeré úkony bude činit zástupce správce (fyzická osoba) a plně zastoupí funkci samotného výboru SVJ.
4. Předseda rozhoduje o všech záležitostech Společenství, které nejsou ve výlučné působnosti Shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých záležitostech Shromáždění nevyhradilo. Předseda plní usnesení Shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.
5. Předseda rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 100.000,- Kč a dále o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková hodnota v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50.000,- Kč.
6. Předseda rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí Domu, nepřevyšuje-li náklad v jednotlivých případech částku 25.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
7. Shromáždění volí a odvolává Předsedu.
8. Předseda je povinen 1x ročně vypracovat zápis o své činnosti za uplynulé období.

Článek 8

Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek

1. Vlastník jednotky má zejména tato práva:
 - a. svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části; nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části;
 - b. na vyžádání se dozvědět jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v Domě;
 - c. seznámit se, jak Předseda hospodaří a jak Dům a Pozemek spravuje; nahlížet do smluv uzavřených ve věcech Správy, jakož i do účetních knih a dokladů;
 - d. obdržet vyúčtování příspěvků na Správu a záloh na služby;
 - e. účastnit se činnosti Společenství, zejména se seznamovat se zápisy o zasedání orgánů Společenství, volit a být volen do orgánů Společenství, splňuje-li podmínky stanovené Zákonem a Stanovami, předkládat návrhy na zlepšení činnosti Společenství.
2. Vlastník jednotky je zejména povinen:
 - a. udržovat jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Domu; to platí i o společných částech,

- keré má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání;
- b. řídit se pravidly pro Správu a pro užívání společných částí obsažených zejména v Zákoně, ve Stanovách, v Prohlášení, ve vnitřních předpisech Společenství či v rozhodnutí orgánů Společenství, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do Domu nebo do jednotky;
 - c. oznámit do jednoho měsíce od okamžiku, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky, Předsedovi nabytí jednotky, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v jednotce domácnost; povinnost v předchozí větě platí i v případě změny těchto údajů;
 - d. oznámit Předsedovi změny v počtu osob, které mají v jednotce domácnost a bydlí v ní po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; tato povinnost platí i pro případ přenechání užívání jednotky jiné osobě; v takovém případě oznámí vlastník jednotky i jméno a adresu osoby, které jednotku přenechal do užívání;
 - e. přispívat na Správu ve výši dle čl. 10 Stanov a platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby);
 - f. umožnit, upravuje-li stavebně svou jednotku, na základě předchozí výzvy Předsedy do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části;
 - g. zdržet se všeho, co brání v údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně Domu nebo Pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li tyto práce prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván Předsedou; povinnosti v tomto ustanovení platí i pro umístění, údržbu, kontrolu a odečty zařízení pro měření spotřeby vody a jiných energií; právo na náhradu škody, která vznikla vlastníku jednotky při provádění těchto prací, se řídí ust. § 1183 odst. 2 Zákona;
 - h. neprodleně upozorňovat Předsedu na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod;
 - i. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil nebo ti, kdo s ním jednotku užívají, nebo nájemníci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností a další osoby, jimž umožnil přístup do Domu nebo do jednotky.
3. Vlastník jednotky uplatňuje svá členská práva účasti na činnosti Společenství, zejména účasti na zasedání Shromáždění, podněty a dotazy vůči Předsedovi.

ČÁST IV

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Článek 9

1. Osobou odpovědnou za Správu je Společenství. Některé činnosti Správy může zajišťovat třetí osoba na základě smlouvy uzavřené se Společenstvím. Určení této třetí osoby, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti spadá do působnosti Shromáždění.
2. Vymezení společných částí, jakož též společných částí, které slouží výlučně k užívání jen vlastníků některých jednotek (parkovací stání v Domě) jsou vymezeny v části C Prohlášení. Společné části, vyjma společných částí sloužících výlučně k užívání jen vlastníků některých jednotek jsou společné a přístupné vlastníků všech jednotek. Při jejich užívání jsou vlastníci jednotek povinni dodržovat povinnosti vyplývající z čl. 9 těchto Stanov, ze Zákona a z Prohlášení.

ČÁST V

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ, PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ

Článek 10

3. Předseda sestavuje na každý kalendářní rok rozpočet Domu, který představuje přehled plánovaných nákladů na

Správu, náklady na služby, údržbu, případně investice a zdroje jejich krytí. Vlastníci jednotek jsou povinni dle Zákona a dle čl. 9 Stanov platit příspěvky na Správu a zálohy na služby.

4. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření Domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké rezervy finančních prostředků na opravy společných částí domu a případně investice v Domě plánované v letech budoucích.
5. Vlastník jednotky přispívá na Správu a údržbu domu ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Výjimku tvoří příspěvky na: (i) odměňování Předsedy, (ii) vedení účetnictví, (iii) odměna třetí osoby, která bude zajišťovat některé činnosti Správy. Tyto náklady se rozvrhnou na každou jednotku v Domě ve stejné výši.
6. Vlastník jednotky platí zálohy na služby, zahrnující zejména dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz a čištění komínů, provoz výtahu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu.
7. Příspěvky a zálohy platí vlastníci jednotek měsíčně, a to vždy do patnáctého dne příslušného kalendářního měsíce. Výše měsíční zálohy je stanovena Společenstvím jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na příspěvky a na služby vyplývající ze sestaveného rozpočtu na příslušný kalendářní rok.
8. Nebude-li rozhodnuto Společenstvím jinak, rozúčtují se náklady na služby dle zvláštního právního předpisu.
9. Příspěvky na Správu a zálohy je Společenství povinno za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, vyúčtovat a doručit vlastníku jednotky vyúčtování, a to do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání přeplatku nebo nedoplatku musí být provedeno do šesti měsíců od skončení zúčtovacího období.

ČÁST VI ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 11

V ostatním se práva a povinnosti vlastníků jednotek řídí ustanoveními Zákona či jinými právními předpisy.

V Praze dne 26.4.2019

.....
Ing. Petr Kubík
člen představenstva
GENIUS LOCI DEVELOPER, a.s.

.....
Ing. Milan Boehm
předseda představenstva
GENIUS LOCI DEVELOPER, a.s.