

Městská část Praha 5

se sídlem: náměstí 14. října 1381/4, Praha, Smíchov, 150 22, IČ 063631, DIČ: CZ00063631,
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú. 69024-2000857329/0800, zastoupena MUDr.
Radkem Klímou, starostou Městské části Praha 5
(dále jen „Vlastník“)

činí níže uvedeného dne, měsíce a roku

toto

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

ve smyslu ustanovení § 1166 zákona č. 89/2012 Sb.,
občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „Občanský zákoník“),

kterým Vlastník rozděljuje své vlastnické právo k pozemku parc. č. 2913 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 510 m², jehož součástí je i vlastnické právo k domu č.p. 33, vše v katastrálním území Smíchov, zapsáno na listu vlastnictví č. 2787, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na vlastnické právo k jednotkám

I. Úvodní ustanovení

1.1 Hlavní město Praha je vlastníkem majetku, který je popsán v čl. I. tohoto prohlášení. Městské části Praha 5 je v souladu s ustanovením zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, svěřen do správy majetek hlavního města Prahy, který jest podrobně popsán v čl. I. a II. tohoto prohlášení a který byl hlavním městem Prahou svěřen do hospodaření Městské části Praha 5. Městská část Praha 5 podle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, nakládá se svěřeným majetkem a vykonává práva a povinnosti vlastníka ve vztahu ke svěřenému majetku, který jest podrobně popsán v čl. I. a II. tohoto prohlášení.

Městská část Praha 5 se sídlem: náměstí 14. října 1381/4, Praha, Smíchov, 150 22, IČ 063631, DIČ: CZ00063631, bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú. 69024-2000857329/0800 je tedy vlastníkem

pozemku parc. č. 2913 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 510 m², jehož součástí je i vlastnické právo k domu č.p. 33 (dále též jako „Budova“) vše v katastrálním území Smíchov, zapsáno na listu vlastnictví č. 2787 pro obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu. Shora specifikovaný pozemek parc. č. 2913 (dále též označovaný jako „Pozemek“) je pozemkem - zastavěnou plochou, jehož součástí je Budova

Vlastník tímto prohlášením vymezuje tento pozemek jako společnou část určenou k společnému užívání všech vlastníků jednotek v Budově.

1.2 Vlastník rozděluje své vlastnické právo k Pozemku, jehož součástí je i jeho vlastnické právo k Budově, tímto prohlášením na vlastnické právo k jednotkám v počtu 12 bytových jednotek a 4 nebytové jednotky. Jednotky jsou popsány v souladu s příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku níže v čl. II. tohoto Prohlášení.

II. Vymezení jednotek

2.1 Tam, kde se v této části hovoří o podlahové ploše bytu/nebytového prostoru v jednotce, myslí se tím zákonná podlahová plocha podle § 1222 Občanského zákoníku, kterou tvoří půdorysná plocha všech místností bytu/nebytového prostoru včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu/nebytového prostoru, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt/nebytový prostor včetně jejich povrchových úprav (plocha omítky není započítána v ploše bytu). Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě/nebytovém prostoru, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu/nebytového prostoru.

Oproti tam, kde se hovoří o ploše celkem bytu/nebytového prostoru v jednotce, myslí se tím součet půdorysných ploch všech místností bytu/nebytového prostoru.

Vlastník prohlašuje, že vymezuje níže uvedené jednotky v souladu s ustanoveními § 1164 Občanského zákoníku takto (příčemž tam, kde se v této části mluví o „pozemku“, myslí se tím veškeré pozemky uvedené v čl. I tohoto prohlášení, které jsou společnou částí nemovitosti):

Seznam jednotek v budově

č.jednotky	druh jednotky	podlaží	podlahová plocha v m ²	spoluvlastnický podíl
33/1	byt	1NP	44,8	448/20481
33/9	byt	2NP	180,2	1802/20481
33/11	byt	2NP	171,0	1710/20481
33/2	byt	3NP	182,5	1825/20481
33/3	byt	3NP	108,9	1089/20481
33/13	byt	3NP	57,1	571/20481
33/6	byt	4NP	174,6	1746/20481
33/12	byt	4NP	181,8	1818/20481
33/4	byt	5NP	96,4	964/20481
33/7	byt	5NP	144,5	1445/20481
33/8	byt	5NP	115,8	1158/20481
33/15	byt	6NP	91,5	915/20481
33/901	jiný nebyt.prostor	1PP-1NP	135,1	1351/20481
33/902	jiný nebyt.prostor	1PP-1NP	243,2	2432/20481
33/903	jiný nebyt.prostor	1PP-1NP	66,7	667/20481
33/904	jiný nebyt.prostor	1NP	54,0	540/20481

Jednotka číslo: 33/1 je byt, s příslušenstvím a obsahuje:

místnost	plocha/m ²
předsíň	8,6
kuchyň	12,5
pokoj	13,7
wc	1,5
koupelna	2,0
komora	4,6

vybavení	
1	vana
1	bojler
1	WC
1	umyvadlo
2	míchací baterie
1	poštovní schránka

plocha celkem 42,9

Prostory ve výlučném užívání jednotky:

Podlahová plocha 44,8

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace silno i slaboproudá), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti: **448/20481**

Jednotka číslo: 33/9 je byt, s příslušenstvím a obsahuje:

místnost	plocha/m ²
kuchyň	23,9
pokoj	27,5
pokoj	24,8
pokoj	32,3
pokoj	16,7
předsíň	22,7
koupelna	7,9
wc	1,2
komora	8,1
spíž	1,6

vybavení	
1	vana
1	karma
1	WC
2	umyvadlo
3	míchací baterie
1	poštovní schránka

plocha celkem 166,7

Prostory ve výlučném užívání jednotky:

balkon

Podlahová plocha 180,2

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace silno i slaboproudá), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti: **1802/20481**

Jednotka číslo: 33/11 je byt, s příslušenstvím a obsahuje:

místnost	plocha/m ²
kuchyň	14,3
předsíň	17,2
pokoj	22,7
pokoj	31,9
spíž	2,2
komora	4,5
pokoj	27,8
pokoj	27,3
koupelna	3,1
wc	1,6
koupelna+wc	5,0
plocha celkem	157,6

Prostory ve výlučném užívání jednotky:

lodžie

balkon

vybavení	
2	vana
2	WC
2	umyvadlo
4	míchací baterie
1	bojler
1	kotel
1	poštovní schránka

Podlahová plocha 171,0

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace silno i slaboproudá), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti: 1710/20481

Jednotka číslo: 33/2 je byt, s příslušenstvím a obsahuje:

místnost	plocha/m ²
kuchyň	17,1
předsíň	22,4
pokoj	24,2
pokoj	28,2
pokoj	25,6
pokoj	32,3
koupelna	8,0
wc	1,3
spíž	1,7
komora	8,2
plocha celkem	169,0

Prostory ve výlučném užívání jednotky:

balkon

vybavení	
1	vana
1	karma
1	WC
1	umyvadlo
2	míchací baterie
1	poštovní schránka

Podlahová plocha 182,5

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace silno i slaboproudá), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti: 1825/20481

Jednotka číslo: 33/3 je byt, s příslušenstvím a obsahuje:

místnost	plocha/m ²
kuchyň	14,4
předsíň	17,0
pokoj	32,5
pokoj	22,4
koupelna	4,8
wc	1,6
komora	4,6
spíž	2,2

vybavení	
1	vana
1	karma
1	WC
1	umyvadlo
2	míchací baterie
1	poštovní schránka

plocha celkem 99,5

Prostory ve výlučném užívání jednotky:

balkon

Podlahová plocha

108,9

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace silno i slaboproudá), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti:

1089/20481

Jednotka číslo: 33/13 je byt, s příslušenstvím a obsahuje:

místnost	plocha/m ²
kuchyň	17,8
pokoj	27,5
koupelna	5,5
wc	0,8
předsíň	3,5

vybavení	
1	vana
1	bojler
1	WC
1	umyvadlo
2	míchací baterie
1	poštovní schránka

plocha celkem 55,1

Prostory ve výlučném užívání jednotky:

Podlahová plocha

57,1

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace silno i slaboproudá), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti:

571/20481

Jednotka číslo: 33/6 je byt, s příslušenstvím a obsahuje:

místnost	plocha/m ²
kuchyň	14,5
předsíň	19,9
pokoj	33,0
pokoj	22,5
pokoj	29,1
pokoj	29,2
wc	1,5
koupelna	4,5
spíž	2,2
komora	4,8

plocha celkem 161,2

Prostory ve výlučném užívání jednotky:

balkon

vybavení	
1	vana
1	bojler
1	WC
1	umyvadlo
2	míchací baterie
1	poštovní schránka

Podlahová plocha 174,6

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace silno i slaboproudá), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti: 1746/20481

Jednotka číslo: 33/12 je byt, s příslušenstvím a obsahuje:

místnost	plocha/m ²
kuchyň	17,3
předsíň	21,8
pokoj	32,1
pokoj	25,0
pokoj	24,7
pokoj	28,2
koupelna	7,9
wc	1,4
komora	8,2
spíž	1,7

plocha celkem 168,3

Prostory ve výlučném užívání jednotky:

balkon

vybavení	
1	vana
1	karma
1	WC
1	umyvadlo
2	míchací baterie
1	poštovní schránka

Podlahová plocha 181,8

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace silno i slaboproudá), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti: 1818/20481

Jednotka číslo: 33/4 je byt, s příslušenstvím a obsahuje:

místnost	plocha/m ²
předsíň	3,8
pokoj	24,3
pokoj+kk	26,0
koupelna+wc	4,4
pokoj	19,2
pokoj	12,4
<hr/>	
plocha celkem	90,1
Prostory ve výlučném užívání jednotky:	
balkon	

vybavení	
1	vana
1	kotel
1	WC
1	umyvadlo
2	míchací baterie
1	poštovní schránka
<hr/>	
<hr/>	
<hr/>	
<hr/>	

Podlahová plocha 96,4

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace silno i slaboproudá), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti: **964/20481**

Jednotka číslo: 33/7 je byt, s příslušenstvím a obsahuje:

místnost	plocha/m ²
kuchyň	4,6
předsíň	18,6
pokoj	22,8
pokoj	33,0
pokoj	29,1
koupelna	4,9
wc	1,5
spíž	2,3
pokoj	14,8
<hr/>	
plocha celkem	131,6
Prostory ve výlučném užívání jednotky:	
balkon	

vybavení	
1	vana
1	kotel
1	WC
1	umyvadlo
2	míchací baterie
1	poštovní schránka
<hr/>	
<hr/>	
<hr/>	
<hr/>	

Podlahová plocha 144,5

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace silno i slaboproudá), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti: **1445/20481**

Jednotka číslo: 33/8 je byt, s příslušenstvím a obsahuje:

místnost	plocha/m ²
kuchyň	17,5
předsíň	15,2
pokoj	24,6
pokoj	28,3
pokoj	8,2
koupelna	7,7
wc	1,7
komora	1,7

vybavení	
1	vana
1	sprcha
1	WC
1	umyvadlo
3	míchací baterie
1	karma
1	poštovní schránka

plocha celkem 104,9

Prostory ve výlučném užívání jednotky:

balkon
balkon

Podlahová plocha

115,8

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace silno i slaboproudá), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti:

1158/20481

Jednotka číslo: 33/15 je byt, s příslušenstvím a obsahuje:

místnost	plocha/m ²
kuchyň	8,2
předsíň	2,4
pokoj	23,2
pokoj	13,0
pokoj	18,4
koupelna+wc	4,4
hala	17,4

vybavení	
1	vana
1	kotel
1	WC
1	umyvadlo
2	míchací baterie
1	poštovní schránka

plocha celkem 87,0

Prostory ve výlučném užívání jednotky:

Podlahová plocha

91,5

Na vlastníka jednotky 33/15 přechází jako na povinného - věcné břemeno užívání této bytové jednotky v podkroví domu č.p.33, zaps.pol.vz 551/2000, právní nástupnictví Půdní byty Smíchov,družstvo.

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace silno i slaboproudá), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti:

915/20481

Jednotka číslo: 33/901 je jiný nebyt.prostor, s příslušenstvím a obsahuje:

místnost	plocha/m ²
obchodní prostor	55,7
kancelář	5,3
technická místnost	0,5
wc	1,4
sklad	44,1
sklad	19,2
plocha celkem	126,2

Prostory ve výlučném užívání jednotky:

vybavení	
2	umyvadlo
1	WC
2	míchací baterie
1	kotel
1	poštovní schránka

Podlahová plocha 135,1

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace silno i slaboproudá), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti: **1351/20481**

Jednotka číslo: 33/902 je jiný nebyt.prostor, s příslušenstvím a obsahuje:

místnost	plocha/m ²
obchodní prostor	31,2
obchodní prostor	50,6
chodba	3,2
technická místnost	4,0
wc	2,1
obchodní prostor	30,4
wc	1,3
předsíň wc	1,4
wc	1,6
předsíň wc	3,1
chodba	1,7
kancelář	13,9
sklad	6,7
sklad	4,1
sklad	4,1
sklad	2,3
sklad	2,0
sklad	11,3
sklad	45,8
plocha celkem	220,8

Prostory ve výlučném užívání jednotky:

vybavení	
8	umyvadlo
3	WC
1	pisoiár
8	míchací baterie
2	bojler
1	poštovní schránka

Podlahová plocha 243,2

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace silno i slaboproudá), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti: **2432/20481**

Jednotka číslo: 33/903 je jiný nebyt.prostor, s příslušenstvím a obsahuje:

místnost	plocha/m ²
obchodní prostor	12,1
obchodní prostor	30,4
kuchyňka	8,2
wc	1,6
sklad	10,3

vybavení	
1	WC
1	bojler
1	poštovní schránka

plocha celkem 62,6

Prostory ve výlučném užívání jednotky:

Podlahová plocha 66,7

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace silno i slaboproudá), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti: **667/20481**

Jednotka číslo: 33/904 je jiný nebyt.prostor, s příslušenstvím a obsahuje:

místnost	plocha/m ²
wc	1,2
šatna	2,6
chodba	2,0
obchodní prostor	7,5
obchodní prostor	31,5
wc	0,9
wc	3,4

vybavení	
2	umyvadlo
2	WC
2	pisoiár
2	míchací baterie
1	bojler
1	kotel
1	poštovní schránka

plocha celkem 49,1

Prostory ve výlučném užívání jednotky:

Podlahová plocha 54,0

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace silno i slaboproudá), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů. K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti: **540/20481**

III. Určení společných částí

3.1 Jednotky zahrnují i podíl na společných částech nemovité věci. Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými částmi je Pozemek a dále všechny ostatní pozemky funkčně související s provozem a správou Budovy a užíváním jednotek tak, jak jsou tyto pozemky uvedeny v čl. 1.1 výše.

3.2 Společnými částmi Budovy jsou dále zejména:

- a. vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů Budovy, obvodové stěny Budovy,
- b. střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních Budovy,
- c. zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do Budovy, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna),
- d. balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu či nebytového prostoru, dveře z balkonů, lodžii a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu či z nebytového prostoru, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- e. výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, požární schodiště,
- f. kočárkárny, místnosti správce, místnosti slaboproudu nacházející se ve společných částech Budovy, které nejsou vymezeny jako byt ani jako nebytový prostor nebo součást bytu či nebytového prostoru,
- g. místnosti se sklepními kójemi,
- h. obvodové stěny prostorově ohraničující byt či nebytový prostor i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu či nebytového prostoru, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách,
- i. podlahy jsou společnými částmi Budovy, vyjma podlahových krytin v bytě či v nebytovém prostoru a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí Budovy,
- j. přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpust' (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu či z nebytového prostoru, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- k. rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- l. rozvody vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt či nebytový prostor včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu či nebytového prostoru, včetně vodovodních baterií,
- m. protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- n. veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu či nebytového prostoru, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
- o. systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu či nebytového prostoru,

- p. rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí Budovy, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství Budovy, které je nezbytně nutné k provozu Budovy a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

3.3 Společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého vlastnického práva. Nezastavěnou část Pozemku mají právo užívat vlastníci všech jednotek v Budově tak, aby nerušili ostatní vlastníky jednotek v Budově. Společné části Budovy, které jsou dle tohoto prohlášení určeny k výlučnému užívání vlastníka konkrétní jednotky, mohou být užívány pouze příslušným vlastníkem dané jednotky s tím, že tento vlastník musí umožnit přístup do těchto společných částí v souladu s ustanovením § 1183 odst. 1 Občanského zákoníku.

IV.

Určení podílů na společných částech

4.1 Podíly vlastníků jednotek na společných částech jsou stanoveny na základě ustanovení § 1161 Občanského zákoníku. Velikost podílů na společných částech se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v Budově.

4.2 Konkrétní spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek jsou na základě výše uvedeného stanoveny takto:

č.jednotky	druh jednotky	podlaží	podlahová plocha v m ²	spoluvlastnický podíl
33/1	byt	1NP	44,8	448/20481
33/9	byt	2NP	180,2	1802/20481
33/11	byt	2NP	171,0	1710/20481
33/2	byt	3NP	182,5	1825/20481
33/3	byt	3NP	108,9	1089/20481
33/13	byt	3NP	57,1	571/20481
33/6	byt	4NP	174,6	1746/20481
33/12	byt	4NP	181,8	1818/20481
33/4	byt	5NP	96,4	964/20481
33/7	byt	5NP	144,5	1445/20481
33/8	byt	5NP	115,8	1158/20481
33/15	byt	6NP	91,5	915/20481
33/901	jiný nebyt.prostor	1PP-1NP	135,1	1351/20481
33/902	jiný nebyt.prostor	1PP-1NP	243,2	2432/20481
33/903	jiný nebyt.prostor	1PP-1NP	66,7	667/20481
33/904	jiný nebyt.prostor	1NP	54,0	540/20481

V.

Práva a povinnosti Vlastníka přecházející na vlastníky jednotek

5.1 Na vlastníky jednotek přejdou zápisem vkladu vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí všechna práva a závazky týkající se Budovy, jejich společných částí a Pozemku, a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům ke společným částem Budovy,

příslušejícím ke každé jednotce. Vlastník každé jednotky je oprávněn užívat společné části Budovy a nezastavěnou část Pozemku tak, aby tím nebránil v užívání vlastníků ostatních jednotek. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na Budově.

Na vlastníky jednotek přecházejí práva a povinnosti vyplývající ze smluv týkajících se Budovy a jeho společných částí, zejména:

- a) smluv a přihlášek týkajících se dodávek médií a služeb pro budovu a její vlastníky
- b) smlouvy o obstarání správy nemovitostí a výkonu dalších práv a povinností
- zajištění správy nemovitosti na základě mandátní smlouvy uzavřené se společností CENTRA a.s., se sídlem Praha 5, Plzeňská 5b/3185, IČ: 18628966
- c) z případných zápisů v části C listu vlastnictví č. 2787, vedeným Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu – katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Smíchov.

Na vlastníka jednotky 33/15 přechází jako na povinného - věcné břemeno užívání této bytové jednotky v podkroví domu č.p.33, zaps.pol.vz 551/2000, právní nástupnictví Půdní byty Smíchov,družstvo.

Tato bytová jednotka 33/15 byla vystavěná právním předchůdcem Stavebního bytového družstva Tvorba, IČ 000 33 944 na základě stavebního povolení č.: Výst.Sm.33-12.294/1967 ze dne 5.6.1967. Právním nástupcem Stavebního bytového družstva Tvorba, IČ 000 33 944 se sídlem Praha 5, Janáčkovo nábřeží 43 je družstvo Půdní byty Smíchov, družstvo, IČ 251 00 661 se sídlem Praha 5, Janáčkovo nábřeží 29. Na Základě výše uvedeného přechází na Půdní byty Smíchov, družstvo, IČ 251 00 661 věcné břemeno práva užívání bytové jednotky č. 33/15, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu – KP, Praha pro obec Praha, k.ú. Smíchov, uvedené na LV 2787, oddíl C, zaps. pol. vz 551/2000.

Vlastník budovy a pozemků dále prohlašuje, že kromě práv a závazků citovaných v tomto prohlášení, nevážnou na budově a pozemku zastavěném a věcně příslušném k budově žádná jiná zástavní práva, věcná břemena ani jiná právní omezení.

VI.

Pravidla pro správu Budovy a určení správce

6.1 Pokud toto prohlášení či platné a účinné stanovy společenství neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy Budovy a Pozemku se řídí právními předpisy.

6.2 Správcem Budovy a společných částí do vzniku společenství vlastníků jednotek je původní vlastník budovy, tedy hlavní město Praha - Městská část Praha 5, IČ: 000 63 631, se sídlem náměstí 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5 - Smíchov (dále pro účely tohoto článku jen „správce“). Pro případ určení nového správce platí, že má-li některý vlastník jednotky na společných částech podíl větší než poloviční, stává se správcem. Není-li takový vlastník jednotky, zvolí vlastníci jednotek správce většinou všech hlasů. Na návrh některého vlastníka jednotky soud správce odvolá a jmenuje nového správce, pokud je pro to důležitý důvod.

6.3 Správce zajišťuje technický a správní provoz Budovy, čímž se rozumí zejména:

a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí Budovy, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení Budovy, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,

b) revize technických sítí, společných technických zařízení Budovy, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení Budovy,

- c) údržba Pozemku a údržba přístupových cest na Pozemku,
- d) uplatnění práva vstupu do bytu či nebytového prostoru v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt či nebytový prostor, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části Budovy,
- e) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace Budovy, uchování dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu Budovy a Pozemku z jiných právních předpisů,
- f) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu Budovy a Pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- g) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu vlastníků jednotek,
- h) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy,
- ch) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- i) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

6.4 Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav Budovy, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je správce oprávněn činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu Budovy jako celku.

6.5 Pro účely správy Budovy a Pozemku je správce oprávněn sjednávat smlouvy týkající se zejména:

- a) zajištění činností spojených se správou Budovy a Pozemku,
- b) 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,
- c) pojištění Budovy,
- d) nájmu společných částí Budovy a
- e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí Budovy a s užíváním jednotek, ke kterým nemá správce oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, diesलगregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

6.6 Správce dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

6.7 Správce pro první období pověřuje zajištěním provozní, technické a správní činnosti týkající se správy Budovy a Pozemku společnost CENTRA a.s., IČ: 186 28 966, se sídlem Plzeňská 3185/5b, 150 00 Praha 5. Správce je oprávněn stanovit svým rozhodnutím rozsah činností, které má uvedená společnost zajišťovat, a s uvedenou společností sjednat odměnu za tyto činnosti.

VII.

Pravidla pro užívání společných částí Budovy

- 7.1 Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny Občanským zákoníkem, tímto prohlášením a platnými a účinnými stanovami.
- 7.2 Vlastník jednotky má právo 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. Vlastník jednotky udržuje svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Budovy, to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.
- 7.3 Jednotky označené jako byty nacházející se v Budově jsou určeny výhradně k bydlení. Každá změna takto stanoveného účelu užívání vyžaduje souhlas společenství vlastníků.
- 7.4 Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek. Vlastník jednotky nesmí stavebními úpravami ohrozit, poškodit či měnit společné části. Vlastník jednotky je povinen umožnit správci přístup do jednotky za účelem ověření řádného provádění stavebních úprav.
- 7.5 Vlastník jednotky je povinen zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně Budovy nebo Pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Jsou-li takové 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 osobou odpovědnou za správu Budovy. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
- 7.6 Vlastník jednotky je při užívání společných částí a své jednotky povinen dodržovat obecné principy občanského soužití, právních předpisů a interních předpisů obyvatel Budovy (např. domovní řád), jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do Budovy nebo jednotky. Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám, nebo ti, kterým umožnil přístup do Budovy nebo jednotky.
- 7.7 Vlastník jednotky není oprávněn rušit další vlastníky jednotek či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem. Vlastník jednotky dále není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně. Vlastník jednotky dále není oprávněn ve společných částech, které nejsou vyhrazeny k jeho výlučnému užívání, umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu ostatních vlastníků jednotek.
- 7.8 Vlastník jednotky je povinen oznámit nabytí vlastnického práva k jednotce včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v jednotce domácnost, správci, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To platí obdobně i pro změnu těchto údajů. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu správci i změnu v počtu osob, které mají v jednotce domácnost. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky jednotku k užívání jiné osobě, v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.
- 7.9 Společné části určené k výlučnému užívání jen některých vlastníků jednotek je povinen udržovat v řádném stavu vlastník jednotky, kterému právo výlučného užívání svědčí, a to na své náklady. Při údržbě společných částí určených k výlučnému užívání musí vlastník jednotky dbát na oprávněné zájmy ostatních vlastníků a zdržet se takových úprav, které by mohly vést k ohrožení, poškození či změně společných částí.

VIII.

Pravidla hospodaření společnými částmi

8.1 Na opravy a údržbu společných částí jsou vlastníci jednotek povinni přispívat ve výši, která je stanovena jako násobek jednoho metru čtverečního podlahové plochy jednotky, a částky určené shromážděním společenství. Příspěvky určené na odměňování osoby správce, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně. Vlastník jednotky je dále povinen hradit měsíčně stanovené zálohy na úhradu nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním jednotky a společných částí *nemovité věci* (zálohy na služby) a nedoplatky vyplývající z vyúčtování nákladů na tyto služby. Náklady na služby budou vlastníkům jednotek rozúčtovány podle obecně závazných předpisů, především podle zákona č. 67/2013 Sb. a Vyhlášky č. 372/2001 Sb., nedojde-li k jinému ujednání nebo rozhodnutí *společenství vlastníků*. Úklid a běžnou údržbu společných částí, které jsou ve výlučném užívání pouze některých vlastníků jednotek, zajišťují na svůj náklad pouze tito vlastníci jednotek, s jejichž vlastnictvím je spojeno výlučné právo užívání těchto konkrétních společných částí.

8.2 Rozpočet nákladů spojených se správou Budovy a Pozemku se tvoří rozhodnutím vlastníků jednotek v působnosti shromáždění vlastníků na návrh správce, tímto způsobem se také rozhoduje o výši záloh na náklady spojené se správou Budovy a Pozemku, stanovení výše záloh za služby i o způsobu jejich rozúčtování. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření Budovy v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí, plánované na budoucí roky. Správce je povinen se přijatým rozpočtem řídit a je pro něj závazný. V případě, že by v důsledku havárie bylo nezbytné bez odkladu vynaložit finanční částku v rozporu se schváleným rozpočtem, správce ihned poté svolá vlastníky jednotek.

8.3 Každý vlastník jednotky je povinen platit měsíčně na k tomu určený účet zálohy na úhradu nákladů spojených se správou Budovy a na úhrady za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (služby). Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce po projednání s vlastníky jednotek v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období, v případě dlouhodobé zálohy na opravy a investice i na předpokládaných výdajích v obdobích následujících.

8.4 Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do 30 dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník jednotky povinen uhradit správci případný zjištěný nedoplatek. Dlouhodobá záloha na opravy a investice společných částí Budovy (fond oprav) se s vlastníkem jednotky vyúčtovává pouze při změně správce. Správce je však povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně 1x ročně.

8.5 Náklady na správu Budovy představují zejména:

- a) náklady na opravy, údržbu a stavební úpravy společných částí,
- b) náklady na provoz společných částí,
- c) pojištění Budovy,
- d) náklady spojené s Pozemkem (zejména údržba),
- e) náklady na vlastní správní činnost společenství.

8.6 Náklady na vlastní správní činnost se vymezují pouze jako náklady na odměnu správce.

8.7 Do doby vzniku společenství vlastníků v Budově se výše příspěvků na správu domu stanoví takto:

- a) na náklady na správu domu, a to vyjma nákladů na vlastní správní činnost, je vlastník

každé jednotky povinen přispívat měsíčně částkou ve výši 160,- Kč za jednu jednotku, a to počínaje měsícem následujícím po měsíci, v němž došlo k zápisu změny vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí a konče měsícem, ve kterém bude dům předán Společenství vlastníků, založenému z vlastníků bytů a nebytových prostor v domě,

- b) na náklady na odměňování správce domu je vlastník každé jednotky povinen přispívat měsíčně částkou 150,- Kč za jednu jednotku, a to počínaje měsícem následujícím po měsíci, v němž došlo k zápisu změny vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí a konče měsícem, ve kterém budou nemovitosti předány Společenství vlastníků, založenému z vlastníků bytů a nebytových prostor daných nemovitostí

IX.

Založení společenství vlastníků

9.1 *Vlastník nemovité věci* zakládá tímto **PROHLÁŠENÍM VLASTNÍKA o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám** učiněným ve smyslu ustanovení § 1166 Občanského zákoníku v souladu s ustanovením § 1200 Občanského zákoníku společenství vlastníků jakožto právnickou osobu založenou za účelem zajišťování správy budovy a pozemku tvořících nemovitou věc.

Název společenství vlastníků je:

Společenství vlastníků Ostrovského 33, Praha 5 – Smíchov

Sídlo společenství vlastníků:

Ostrovského 33, Praha 5 – Smíchov

Společenství vlastníků vzniká dnem jeho zápisu do veřejného rejstříku.

9.2 *Vlastník nemovité věci* tímto určuje v souladu se *stanovami*, které jsou přílohou č. 2 tohoto *prohlášení*, první 3 členy statutárního orgánu, tj. členy výboru pro **Společenství vlastníků Ostrovského 33, Praha 5 – Smíchov** takto:

členy výboru *společenství vlastníků* jsou:

Mgr. Jana Erikssonová, dat. nar. 8.8.1942, bytem Ostrovského 33/2, Praha 5,

Pavel Dyntera, dat. nar. 15.5.1983, bytem Ostrovského 33/2, Praha 5,

Mgr. Ivana Kašparová, dat. nar. 4.10.1954, bytem Ostrovského 33/2, Praha 5

9.3 Na svém prvním jednání zvolí výbor *společenství vlastníků* ze svých členů předsedu a místopředsedu.

9.4 *Vlastník nemovité věci* tímto přijímá a schvaluje *stanovy Společenství vlastníků Ostrovského 33, Praha 5 – Smíchov* ve znění, které tvoří přílohu č. 2 tohoto *prohlášení*.

X.

Přílohy

10.1 Přílohou č. 1 tohoto prohlášení jsou půdorysy všech podlaží a jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí Budovy s údaji o podlahových plochách jednotek.

10.2 Vzhledem ke skutečnosti, že tímto prohlášením vznikne v Budově více než pět jednotek, z nichž alespoň tři mají být ve vlastnictví tří různých vlastníků, a vzhledem ke skutečnosti, že tímto prohlášením se zakládá společenství vlastníků, jsou přílohou č. 2 tohoto prohlášení nejen podstatné náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek obsahující veškeré zákonné náležitosti dle ustanovení § 1200 Občanského zákoníku, nýbrž i celé přijaté a schválené stanovy společenství vlastníků, které bylo založeno a zápisem do veřejného rejstříku vznikne v nemovité věci.

XI.
Závěrečná ustanovení

11.1 Tento dokument je vyhotoven ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž vlastník obdrží tři (3), a jeden (1) stejnopis, včetně příslušného návrhu na vklad práv a povinností z tohoto dokumentu vyplývajících do katastru nemovitostí, bude doručen Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro účely správního řízení.

28 -07- 2016

V Praze dne

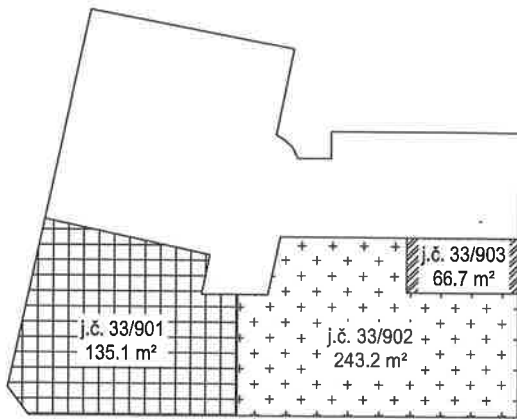
Martin Slabý

.....
MUDr. Radek Klíma
starosta MČ Praha 5

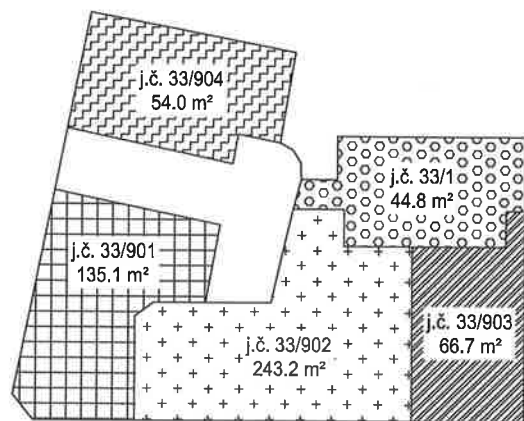
Martin Slabý
1. zástupce starosty



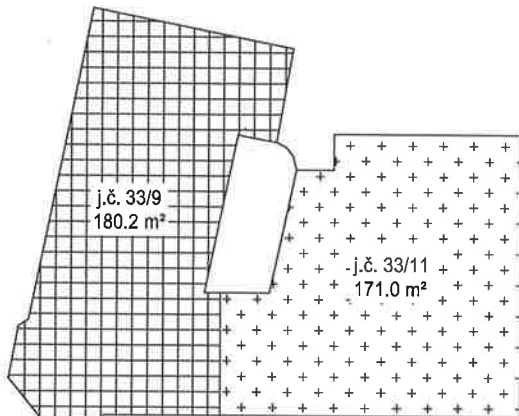
1PP



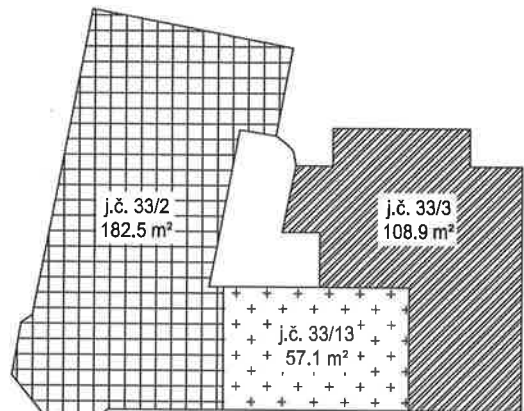
1NP



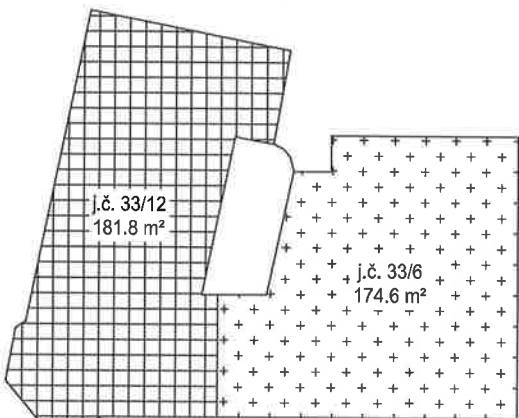
2NP



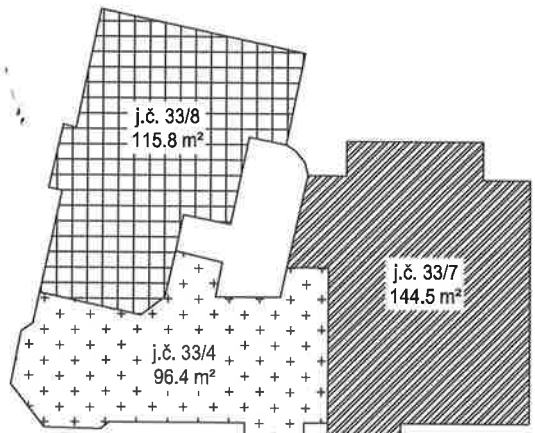
3NP



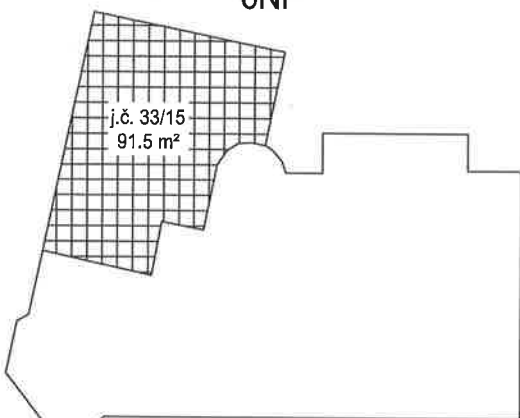
4NP



5NP



6NP



Ostrovského 33/2
poloha jednotek

Stanovy Společenství vlastníků Ostrovského 33, Praha 5 – Smíchov

Čl. I

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou založenou v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“) za účelem zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „**správa domu**“).
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytových a nebytových jednotek a příslušných podílů na společných částech nemovité věci (dále jen „**jednotka**“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v občanském zákoníku (dále jen „**člen společenství**“).
- 3) Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
- 4) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu.
- 5) Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- 1) Společenství vlastníků pro dům č.p. 33, pozemek č. parc. 2913, obec Praha, katastrální území Smíchov, zapsáno na listu vlastnictví č. 2787 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, přijalo název:
„**Společenství vlastníků Ostrovského 33, Praha 5 – Smíchov**“.
- 2) Sídlo společenství je určeno v domě, pro který společenství vzniklo, a v němž se veřejnost může se společenstvím stýkat, a to na adrese: **Ostrovského 33, Praha 5 – Smíchov PSČ 150 00.**

Čl. III

Předmět činnosti společenství - správa domu a další činnosti

- 1) Správou domu se rozumí zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) prohlídek a čištění komínů,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,

- g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- 2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu.
- 3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1) a 2) a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností ze strany smluvních partnerů.
- 4) Při plnění úkolů podle občanského zákoníku a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „**příspěvky na správu domu a pozemku**“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
- 5) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „**služby**“), například dodávky elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, zajišťování svozu a zneškodnění komunálního odpadu, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu.
- V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- 6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- 7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV
Zajišťování správy domu a dalších činností
na základě smlouvy se správcem

- 1) V souladu s prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám upravujícím postavení osoby pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- 2) Smlouva se správcem obsahuje:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) 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,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- 4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1) až 3) nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

Čl. V
Orgány společenství

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění (dále jen „shromáždění“),
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“), který je voleným orgánem společenství.
- 2) Volené orgány volí a odvolává shromáždění.
- 3) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů volených orgánů. Tajnou volbu může navrhnout výbor, pokud nejde o jeho první volbu.
- 4) Funkční období členů výboru činí 5 let a počíná dnem jejich zvolení. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

- 5) Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- 6) Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho voleného orgánu.
- 7) Členům volených orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění.
- 8) Člen voleného orgánu může být volen opětovně.
- 9) Člen voleného orgánu může být během funkčního období shromážděním odvolán. K jeho odvolání je nutná nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek.
- 10) Člen voleného orgánu může během funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení oznamuje člen voleného orgánu písemně orgánu společenství jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy je vzal volený orgán na vědomí. Pokud volený orgán nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstoupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce.
- 11) Za člena výboru, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jeho funkce.
- 12) Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise. Pro její zřízení a volbu či odvolání členů, platí obdobně ustanovení čl. VIII, odstavce 2), 3), 4) a 6). Kontrolní komise má tři členy.

Čl. VI Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování: o věcech uvedených v § 1208 píís. a) až h) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 3) Shromáždění dále rozhoduje v záležitostech, které si k rozhodnutí vyhradí.
- 4) Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor, shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu hlasů, nejméně však z podnětu dvou vlastníků jednotek. Neučiní-li to výbor nebo není-li výbor zvolen, mohou je svolat v předchozí větě uvedení vlastníci jednotek sami. Jimi zvolený člen pak řídí schůzi tohoto shromáždění.
- 5) O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze 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) Člen společenství se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení na základě plné moci. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a je přílohou zápisu ze shromáždění. V listině přítomných, která je přílohou zápisu ze shromáždění, musí být vyznačeno, zda se člen shromáždění zúčastňuje osobně nebo v zastoupení fyzickou osobou.

Pokud osoba sestavující listinu přítomných odmítne záznam určité osoby do této listiny provést, zaznamená tuto skutečnost do listiny přítomných včetně důvodu odmítnutí.

- 7) Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
- 8) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků.
- 9) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají společný počet hlasů odpovídající velikosti jejich společného podílu na společných částech. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li proto důležitý důvod, může vlastník, který byl přehlasován, nebo o jehož návrhu vůbec nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění se usnášet, požádat o rozhodnutí soud.
- 10) Kvalifikované nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění:
 - a) o změně účelu užívání domu nebo bytu či nebytového prostoru,
 - b) o podstatných změnách týkajících se společných částí domu; podstatnými změnami se rozumí takové změny stavebních částí podstatných pro zachování domu, kterými by bylo zasahováno do jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru nebo vzhledu, jakož i pro zachování bytu nebo nebytového prostoru vlastníků jednotek v domě, nebo jimiž se mění vnitřní uspořádání domu,
 - c) o udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě se uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého společenství na náklady spojené se správou domu,
 - d) o udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků,
 - e) o způsobu rozúčtování nákladů na ty služby, u nichž zvláštní právní předpis nestanoví žádné hlasovací kvórum nebo stanoví-li hlasovací kvórum mírnější,
 - f) o volbě člena výboru či členů výboru.
- 11) K přijetí usnesení o změně velikosti podílů na společných částech domu všem vlastníkům jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu, jakož i k usnesení o způsobu rozúčtování nákladů na ty služby, u nichž zvláštní právní předpis stanoví toto hlasovací kvórum, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.¹
- 12) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) kdo a jak jednání svolal,
 - b) datum a místo konání shromáždění,
 - c) kdo jednání zahájil a kdo mu předsedal,
 - d) jaké činovníky shromáždění zvolilo,
 - e) přijatá usnesení,
 - f) výsledky hlasování,
 - g) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,

¹ Ke dni schválení těchto stanov je toto kvórum vyžadováno ustanovením § 6 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., o službách, pro rozúčtování nákladů na dodávku tepla a centralizovaného poskytování teplé vody.

- h) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena,
- i) kdy a kým byl zápis vyhotoven.

13) Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří pozvánka, podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům a listina přítomných.

Čl. VII

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- 1) Ve všech záležitostech, které patří do působnosti shromáždění, mohou na návrh výboru vlastníci rozhodovat mimo zasedání.
- 2) Výbor navrhne hlasování mimo zasedání vždy, pokud svolané shromáždění není způsobilé usnášet se. V takovém případě výbor vlastníkům rozešle návrh usnesení do jednoho měsíce ode dne, na který bylo shromáždění svoláno.
- 3) Návrh výboru musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení a stanovení přiměřené lhůty, ve které se musí vlastníci vyjádřit. Tato lhůta nesmí být kratší než 15 dní a stanovuje se pro každé rozhodování mimo zasedání shromáždění jednotlivě. V případě, kdy lhůta stanovena není, platí, že lhůta činí 15 dní. Výše uvedená lhůta počíná běžet ode dne následujícího po dni předložení příslušného návrhu usnesení příslušnému vlastníkovi.
- 4) K platnosti hlasování vlastníka se vyžaduje jeho vyjádření na listině obsahující plné znění návrhu usnesení podepsané vlastní rukou s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno.
- 5) Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá většinou hlasů všech vlastníků. V případě, že se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu nebo se mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu, je k přijetí návrhu mimo zasedání zapotřebí souhlas všech vlastníků.
- 6) Výsledek hlasování výbor písemně oznámí vlastníkům. V případě, že je návrh schválen, je součástí oznámení též plný obsah přijatého usnesení.

Čl. VIII

Výbor

- 1) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor má tři členy.
- 2) Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
- 3) Za výbor jedná navenek předseda výboru a v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná právní forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
- 4) K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků.

- 5) Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.
- 6) Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové.
- 7) Výbor zejména:
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona, dalších souvisejících právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek. Je oprávněn rozhodovat o opravách a investicích do výše 100 000,- Kč bez příslušné DPH,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a předkládá jí shromáždění ke schválení, a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení, ukládání a archivaci písemností společenství,
 - g) navrhuje shromáždění rozhodnutí o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem, např. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
 - h) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku; sděluje jednotlivým členům společenství výši záloh na úhradu za služby v návaznosti na jejich schválení shromážděním,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - k) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - l) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - m) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
 - n) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku,
 - o) vede seznam členů společenství.

Prvními členy výboru společenství jsou zvoleni:

Mgr. Jana Erikssonová, dat. nar. 8.8.1942, bytem Ostrovského 33/2, Praha 5,
Pavel Dyntera, dat. nar. 15.5.1983, bytem Ostrovského 33/2, Praha 5,
Mgr. Ivana Kašparová, dat. nar. 4.10.1954, bytem Ostrovského 33/2, Praha 5

- 8) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání jednání výboru,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování členů výboru,
 - d) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - e) kdo zápis vyhotovil.
- 9) Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

Čl. IX

Vznik členství, evidence členů společenství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
- 2) Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství.
- 3) Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů společenství, která je vedena v elektronické podobě.

Čl. X

Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má právo zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství,
 - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
 - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
 - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
- 2) Člen společenství je povinen zejména:
 - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení,

- c) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
 - d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak,
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh na služby,
 - f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
 - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností,
 - h) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
 - i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
 - j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky,
 - k) oznamovat výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
- 3) Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

Čl. XI

Zánik členství ve společenství

- 1) Členství ve společenství zaniká:
 - a) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství.
- 2) Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky a tento se stává členem společenství. Tuto změnu je člen společenství povinen oznámit výboru do 30 dnů ode dne, kdy tato změna nastala.

Čl. XII

Pravidla pro užívání společných částí domu

- 1) Společné části domu lze užívat jen k účelu vzhledem k jejich povaze a určení.

- 2) Vlastník jednotky má právo svobodně užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejného práva ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu.
- 3) Vlastník jednotky udržuje společné části domu, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu.
- 4) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
- 5) Podrobná pravidla pro užívání společných částí domu stanovuje domovní řád. Domovní řád schvaluje shromáždění. Návrh předkládá výbor.

Čl. XIII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

- 1) Příspěvky a zálohy podle Čl. X, odstavec 2), písm. d) a e) stanov platí členové společenství měsíčně v částkách stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak. Splatnost příspěvků a záloh podle Čl. X, odstavec 2), písm. d) a e) stanov se určuje nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který je příslušná platba hrazena.
- 2) Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- 3) Zálohy na úhradu za služby podle Čl. X, odstavec 2), písm. e) je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 30. 6. následujícího roku. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 60 dnů po ukončení připomínkového období.

Čl. XIV

Hospodaření společenství

- 1) Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby.
- 2) Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství zajišťováním činnosti podle odstavce 1) tohoto článku pověřit jinou osobu (správce).
- 3) Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- 4) Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství; zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
- 5) Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Rozpočet společenství na kalendářní rok sestavuje výbor podle pravidel určených ve stanovách a schvaluje shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.
- 2) Rozpočet společenství obsahuje předpokládané náklady společenství na správu domu a pozemku, které bude třeba vynaložit v následujícím roce i v dalších letech, jde zejména o výdaje na:
 - a) provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání, technických zařízení domu, jako společných částí i společných částí vyhrazených k výlučnému užívání členu společenství,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, hromosvodů, rozvodů energií včetně pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných zařízení technického vybavení domu,
 - c) údržbu pozemku,
 - d) pojištění společného movitého a nemovitého majetku,
 - e) vlastní správní činnost společenství.

Čl. XVI

Zrušení společenství vlastníků

Společenství se zrušuje v případech uvedených v § 1215 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Čl. XVII

Účinnost

Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem

Městská část Praha 5
Úřad městské části
Orbokova 9/Privatizace
nám. 14. října 4, 150 22 Praha 5
III/02/02