



8

**Prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám
podle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
(dále jen „Prohlášení vlastníka“)**

Vlastník:

Hlavní město Praha

Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1, Staré Město

IČ: 00064581

svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:

Městská část Praha 4

Antala Staška 2059/80b, 140 00 Praha 4, Krč

IČ: 00063584

(dále jen „vlastník“)

A) Údaje o nemovité věci

Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí:

- pozemku č.parc. 1423 (zastavěná plocha a nádvoří), na němž stojí stavba - budova č.p. 542 (byt. dům) v části obce Braník, která je součástí pozemku č.parc. 1423,
- pozemku č.parc. 1424 (zahrada)

zapsané na listu vlastnictví č. 1956 pro katastrální území Braník, obec Praha, okres Hlavní město Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, se všemi součástmi a vším příslušenstvím (dále jen „**předmětné nemovité věci**“; výše uvedená budova dále jen „**předmětný dům**“ a výše uvedené pozemky dále jen „**předmětné pozemky**“).

Vlastníkem předmětných nemovitých věcí je Hlavní město Praha, sídlo: Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1 – Staré Město, IČ: 00064581.

Předmětné nemovité věci jsou svěřeny do správy Městské části Praha 4, sídlo: Antala Staška 2059/80b, 140 00 Praha 4, Krč, IČ: 00063584, na základě obecně závazné vyhlášky hl.m. Prahy č. 55/2000 Sb. práv. předpisů hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy v platném znění, v souladu s ustanovením § 17 odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze v platném znění. Městská část Praha 4 vykonává podle § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze v platném znění a podle § 17 obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. práv. předpisů hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy v platném znění, práva a povinnosti vlastníka předmětné budovy.

Vlastník nabyl předmětné nemovité věci podle § 3 odst. 1 zákona ČNR č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí ve znění pozdějších předpisů.

Vlastník prohlašuje, že pozemek č.parc. 1424 (zahrada) funkčně souvisí s provozem a správou předmětného domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádka a zahrada, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy předmětného domu.

B) Údaje o jednotkách

B1) Pojmenování a označení jednotek

Vlastník dále prohlašuje, že předmětný dům se skládá ze 2 podzemních podlaží a ze 3 nadzemních podlaží. Vlastník prohlašuje, že v předmětném domě se nachází 5 bytů a 1 nebytový prostor.

Vlastník prohlašuje, že v předmětném domě, který je součástí pozemku č.parc. 1423 v katastrálním území Braník, vymezuje následující jednotky:

1. Jednotka č. 542/1 je byt 2+0 umístěný v 1. nadzemním podlaží předmětného domu (přízemí) vlevo od hlavního vchodu do předmětného domu.
2. Jednotka č. 542/2 je byt 1+1 umístěný v 1. nadzemním podlaží předmětného domu (přízemí) vpravo od hlavního vchodu do předmětného domu.
3. Jednotka č. 542/3 je byt 1+1 umístěný ve 2. nadzemním podlaží předmětného domu (1. patro) vpravo od hlavního vchodu do předmětného domu.

- 9
4. Jednotka č. 542/4 je byt 1+1 umístěný v 1. podzemním podlaží předmětného domu (suterén) vpravo od hlavního vchodu do předmětného domu.
 5. Jednotka č. 542/6 je byt 3+kk umístěný ve 2. a 3. nadzemním podlaží předmětného domu (1. a 2. patro) vlevo (ve 2. NP) od hlavního vchodu do předmětného domu a v celém 3. NP.
 6. Jednotka č. 542/300 je nebytový prostor – jiný nebytový prostor (sklad) umístěný v 1. podzemním podlaží předmětného domu (suterén) vlevo od hlavního vchodu do předmětného domu.

Popis jednotek:

1. Jednotka č. 542/1 je byt 2+0 umístěný v 1. nadzemním podlaží předmětného domu (přízemí) vlevo od hlavního vchodu do předmětného domu. Účelem užívání jednotky č. 542/1 je bydlení.

Jednotka č. 542/1 se skládá z těchto místností:

- pokoj, pokoj, předsíň, WC.

Podlahová plocha jednotky vypočtena podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 40,0 m².

Jednotka č. 542/1 zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část předmětného domu a podíl na společných částech předmětných nemovitých věcí vzájemně spojené a neoddělitelné.

Součástí jednotky je její zařízení a vybavení s výjimkou těch, které patří do společných částí předmětných nemovitých věcí.

Dále jsou součástí jednotky vnitřní rozvody vody, odpadních vod, elektřiny, televizního signálu a datových sítí s výjimkou těch, které patří do společných částí předmětných nemovitých věcí.

Ve výlučném užívání vlastníka jednotky č. 542/1 jsou dvě sklepní kóje S1 umístěné ve 2. podzemním podlaží předmětného domu.

K vlastnictví jednotky dále patří:

- nášlapné vrstvy podlah (podlahové krytiny) a stropní vstrojení prostor v místnostech,
- nenosné příčky uvnitř bytu,
- vnitřní dveře nacházející se uvnitř bytu,
- omítky a malby všech vnitřních stěn a stropů,
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače) od bytového jističe za elektroměrem.

2. Jednotka č. 542/2 je byt 1+1 umístěný v 1. nadzemním podlaží předmětného domu (přízemí) vpravo od hlavního vchodu do předmětného domu. Účelem užívání jednotky č. 542/2 je bydlení.

Jednotka č. 542/2 se skládá z těchto místností:

- pokoj, kuchyň, předsíň, koupelna, WC, spíž.

Podlahová plocha jednotky vypočtena podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 50,3 m².

Jednotka č. 542/2 zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část předmětného domu a podíl na společných částech předmětných nemovitých věcí vzájemně spojené a neoddělitelné.

Součástí jednotky je její zařízení a vybavení s výjimkou těch, které patří do společných částí předmětných nemovitých věcí.

Dále jsou součástí jednotky vnitřní rozvody vody, odpadních vod, elektřiny, televizního signálu a datových sítí s výjimkou těch, které patří do společných částí předmětných nemovitých věcí.

Ve výlučném užívání vlastníka jednotky č. 542/2 je sklepní kóje S2 umístěná ve 2. podzemním podlaží předmětného domu.

K vlastnictví jednotky dále patří:

- nášlapné vrstvy podlah (podlahové krytiny) a stropní vstrojení prostor v místnostech,
- nenosné příčky uvnitř bytu,
- vnitřní dveře nacházející se uvnitř bytu,
- omítky a malby všech vnitřních stěn a stropů,
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače) od bytového jističe za elektroměrem.

3. Jednotka č. 542/3 je byt 1+1 umístěný ve 2. nadzemním podlaží předmětného domu (1. patro) vpravo od hlavního vchodu do předmětného domu. Účelem užívání jednotky č. 542/3 je bydlení.

Jednotka č. 542/3 se skládá z těchto místností:

- pokoj, kuchyň, předsíň, koupelna s WC, spíž.

Podlahová plocha jednotky vypočtena podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 42,3 m².

Jednotka č. 542/3 zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část předmětného domu a podíl na společných částech předmětných nemovitých věcí vzájemně spojené a neoddělitelné.

Součástí jednotky je její zařízení a vybavení s výjimkou těch, které patří do společných částí předmětných nemovitých věcí.

Dále jsou součástí jednotky vnitřní rozvody vody, odpadních vod, elektřiny, televizního signálu a datových sítí s výjimkou těch, které patří do společných částí předmětných nemovitých věcí.

Ve výlučném užívání vlastníka jednotky č. 542/3 je terasa T3 přístupná pouze z této jednotky včetně dveří z terasy.

Ve výlučném užívání vlastníka jednotky č. 542/3 je sklepní kóje S3 umístěná ve 2. podzemním podlaží předmětného domu.

K vlastnictví jednotky dále patří:

- nášlapné vrstvy podlah (podlahové krytiny) a stropní vestrojení prostor v místnostech,
- nenosné příčky uvnitř bytu,
- vnitřní dveře nacházející se uvnitř bytu,
- omítky a malby všech vnitřních stěn a stropů,
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače) od bytového jističe za elektroměrem.

4. Jednotka č. 542/4 je byt 1+1 umístěný v 1. podzemním podlaží předmětného domu (suterén) vpravo od hlavního vchodu do předmětného domu. Účelem užívání jednotky č. 542/4 je bydlení.

Jednotka č. 542/4 se skládá z těchto místností:

- pokoj, kuchyň, předsíň, koupelna s WC, spíž.

Podlahová plocha jednotky vypočtena podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 47,3 m².

Jednotka č. 542/4 zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část předmětného domu a podíl na společných částech předmětných nemovitých věcí vzájemně spojené a neoddělitelné.

Součástí jednotky je její zařízení a vybavení s výjimkou těch, které patří do společných částí předmětných nemovitých věcí.

Dále jsou součástí jednotky vnitřní rozvody vody, odpadních vod, elektřiny, televizního signálu a datových sítí s výjimkou těch, které patří do společných částí předmětných nemovitých věcí.

Ve výlučném užívání vlastníka jednotky č. 542/4 jsou tři sklepní kóje S4 umístěné ve 2. podzemním podlaží předmětného domu.

K vlastnictví jednotky dále patří:

- nášlapné vrstvy podlah (podlahové krytiny) a stropní vestrojení prostor v místnostech,
- nenosné příčky uvnitř bytu,
- vnitřní dveře nacházející se uvnitř bytu,
- omítky a malby všech vnitřních stěn a stropů,
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače) od bytového jističe za elektroměrem.

5. Jednotka č. 542/6 je byt 3+kk umístěný ve 2. a 3. nadzemním podlaží předmětného domu (1. a 2. patro) vlevo (ve 2. NP) od hlavního vchodu do předmětného domu a v celém 3. NP. Účelem užívání jednotky č. 542/6 je bydlení.

Jednotka č. 542/6 se skládá z těchto místností:

- pokoj (2. NP), pokoj (2. NP), pokoj s kuchyňským koutem (3. NP), obytná hala (3. NP), obytná hala (3. NP), předsíň (2. NP), předsíň (3. NP), koupelna s WC (2. NP), koupelna s WC (3. NP), spíž (2. NP).

Podlahová plocha jednotky vypočtena podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 108,8 m².

Jednotka č. 542/6 zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část předmětného domu a podíl na společných částech předmětných nemovitých věcí vzájemně spojené a neoddělitelné.

Součástí jednotky je její zařízení a vybavení s výjimkou těch, které patří do společných částí předmětných nemovitých věcí.

Dále jsou součástí jednotky vnitřní rozvody vody, odpadních vod, elektřiny, televizního signálu a datových sítí s výjimkou těch, které patří do společných částí předmětných nemovitých věcí.

Ve výlučném užívání vlastníka jednotky č. 542/6 jsou tři sklepní kóje S6 umístěné ve 2. podzemním podlaží předmětného domu.

K vlastnictví jednotky dále patří:

- nášlapné vrstvy podlah (podlahové krytiny) a stropní vystrojení prostor v místnostech,
- nenosné příčky uvnitř bytu,
- vnitřní dveře nacházející se uvnitř bytu,
- omítky a malby všech vnitřních stěn a stropů,
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače) od bytového jističe za elektroměrem.

6. Jednotka č. 542/300 je nebytový prostor – jiný nebytový prostor (sklad) umístěný v 1. podzemním podlaží předmětného domu (suterén) vlevo od hlavního vchodu do předmětného domu. Účelem užívání jednotky č. 542/300 je skladování.

Jednotka č. 542/300 se skládá z těchto místností:

- sklad, sklad, předsíň, koupelna s WC, spíž.

Podlahová plocha jednotky vypočtena podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí 41,7 m².

Jednotka č. 542/300 zahrnuje nebytový prostor jako prostorově oddělenou část předmětného domu a podíl na společných částech předmětných nemovitých věcí vzájemně spojené a neoddělitelné.

Součástí jednotky je její zařízení a vybavení s výjimkou těch, které patří do společných částí předmětných nemovitých věcí.

Dále jsou součástí jednotky vnitřní rozvody vody, odpadních vod, elektřiny, televizního signálu a datových sítí s výjimkou těch, které patří do společných částí předmětných nemovitých věcí.

K vlastnictví jednotky dále patří:

- nášlapné vrstvy podlah (podlahové krytiny) a stropní vystrojení prostor v místnostech,
- nenosné příčky uvnitř nebytového prostoru,
- vnitřní dveře nacházející se uvnitř nebytového prostoru,
- omítky a malby všech vnitřních stěn a stropů,
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače) od jističe pro nebytový prostor za elektroměrem.

B2) Určení a popis společných částí předmětných nemovitých věcí

Vlastník určuje následující společné části předmětných nemovitých věcí:

- předmětné pozemky včetně zpevněných ploch, venkovních schodů a zdi, plotu s podezdívkou, branky, dřevěné pergoly, konstrukce na věšení prádla a dalších venkovních úprav;
- vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů předmětného domu, obvodové stěny předmětného domu;
- střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů, žebříku pro výlez na střechu;
- zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, zábradlí, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna);
- sušárna, sklepní kóje ve 2. PP (sklepní kóje jsou vždy ve výlučném užívání vlastníků příslušných jednotek dle čl. B1) Prohlášení vlastníka);
- obvodové stěny prostorově ohraničující jednotky i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř jednotek, 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;
- podlahy vyjma podlahových krytin v jednotkách 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 předmětného domu;
- přípojky od hlavního řádu 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 jednotek, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod;
- rozvody elektrické energie až k bytovým jističům a jističům pro nebytový prostor za elektroměrem, skřínky na elektroměry;

- rozvody vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro jednotku nebo k uzávěrům pro jednotku nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé jednotky, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř jednotek, včetně vodovodních baterií;
- protipožární zařízení (hasicí přístroje), osvětlení společných částí, odvětrávací šachty;
- okapy a hromosvody, komíny;
- terasa (která je ve výlučném užívání vlastníka příslušných jednotek dle čl. B1) Prohlášení vlastníka);
- systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do jednotek;
- rozvody telefonu, domácí zvonky, vnitřní vybavení a výzdoba společných částí domu a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

B3) Velikost podílů na společných částech předmětných nemovitých věcí

Vlastník stanovuje velikost podílů na společných částech předmětných nemovitých věcí poměrem podle velikosti podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v předmětném domě následujícím způsobem:

1. Jednotka č. 542/1 zahrnuje spoluvlastnický podíl o velikosti 400/3304 na společných částech předmětných nemovitých věcí.
2. Jednotka č. 542/2 zahrnuje spoluvlastnický podíl o velikosti 503/3304 na společných částech předmětných nemovitých věcí.
3. Jednotka č. 542/3 zahrnuje spoluvlastnický podíl o velikosti 423/3304 na společných částech předmětných nemovitých věcí.
4. Jednotka č. 542/4 zahrnuje spoluvlastnický podíl o velikosti 473/3304 na společných částech předmětných nemovitých věcí.
5. Jednotka č. 542/6 zahrnuje spoluvlastnický podíl o velikosti 1088/3304 na společných částech předmětných nemovitých věcí.
6. Jednotka č. 542/300 zahrnuje spoluvlastnický podíl o velikosti 417/3304 na společných částech předmětných nemovitých věcí.

C) Věcná a jiná práva a závady přecházející na vlastníky jednotek

Z dosavadního vlastníka na vlastníky jednotek přejdou práva a povinnosti vyplývající ze smluvních vztahů:

- o dodávce vody a odvádění odpadních vod,
- o dodávce elektrické energie do společných prostor předmětného domu,
- o odvozu komunálního odpadu,
- o čištění a kontrole stavu komínů,
- o nájmu společných částí předmětné budovy.

D) Stanovy společenství vlastníků jednotek

Stanovy Společenství vlastníků Nad vinohradem 542/16, Praha 4, Braník

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu č.p. 542 v části obce Braník, který je součástí pozemku č.parc. 1423, a pozemku č.parc. 1423 a pozemku č.parc. 1424, vše v katastrálním území Braník, obci Praha, okrese Hlavní město Praha (dále jen „dům“ a „pozemek“).

(2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek (dále jen "člen společenství" nebo také „vlastník jednotky“). Za dluhy společenství ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

(3) Společenství vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku.

(4) Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství však nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem či členem.

(5) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

(6) Společenství právně jedná v mezích svého účelu s členy společenství i s třetími osobami. Vzniknou-li členům společenství práva vadou jednotky, zastupuje společenství členy společenství při uplatňování těchto práv.

Čl. II

Název a sídlo společenství

(1) Název společenství je: Společenství vlastníků Nad vinohradem 542/16, Praha 4, Braník.

(2) Sídlo společenství je: Nad vinohradem 542/16, Braník, 147 00 Praha 4.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a pozemku a užívání společných částí

(1) Společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku. Do doby vzniku společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku správce (dále jen „správce“). Správcem je ten zakladatel společenství, který má většinu hlasů.

(2) 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 jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku, pokud takové společné části jsou v domě vymezeny prohlášením vlastníka.

(3) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:

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

967

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

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 domu.

(4) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:

a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z jiných právních předpisů,

b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,

c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství,

d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a s těmito stanovami,

e) 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,

f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

(5) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt či nebytový prostor tak, jak to vyžaduje nezavadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu či nebytového prostoru, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednáání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezavadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

(6) Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:

a) zajištění činností spojených se správou domu 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 domu,

d) nájmu společných částí domu a

e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat.

15

Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinnosti druhé smluvní strany.

(7) Pro účely rozvržení příspěvků ve stejné výši na každou jednotku podle § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se odměnami osoby, která dům spravuje, rozumí odměna správce do doby vzniku společenství; odměnami členů orgánů osoby, která dům spravuje, se rozumí odměny členů volených orgánů společenství po jeho vzniku.

Čl. IV

Zajišťování správy domu a pozemku a dalších činností na základě smlouvy s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku

(1) Společenství je oprávněno, určí-li tak shromáždění vlastníků jednotek, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (dále jen „správní firma“).

(2) Smlouva se správní firmou obsahuje:

- a) vymezení činností, které bude správní firma vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvků na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správní firmy předkládat jí uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byla správní firma společenstvím zmocněna k jejich uzavírání,
- d) povinnost správní firmy předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správní firmy, 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 správní firmy před ukončením její činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správní firmy nebo změny obsahu smlouvy se správní firmou schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správní firmou podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. V

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) předseda společenství vlastníků,
- c) kontrolní komise, rozhodne-li o tom shromáždění.

76

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo voleným orgánem nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

(4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce; to však nebrání tomu, aby člen voleného orgánu zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Prohlášení o odstoupení musí písemně oznámit společenství. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení o odstoupení.

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnicích členů volených orgánů se nepoužije u předsedy společenství vlastníků.

(10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Čl. VI Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství, tj. všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.

(2) Do výlučné působnosti shromáždění patří:

a) změna stanov,

b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „prohlášení vlastníka“),

c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,

d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,

4

e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,

f) rozhodování

1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
3. o změně podlahové plochy bytu,
4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
5. o změně podílu na společných částech,
6. o změně v určení společné části sloužící k vylučnému užívání vlastníka jednotky,
7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud tyto stanovy určí něco jiného,

g) udělování předchozího souhlasu

1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud tyto stanovy určí něco jiného,
3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil (toto ustanovení však nepodmiňuje zastavení jednotky jejím vlastníkem nutností získat souhlas shromáždění),

h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (správní firmy), i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,

i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(3) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je předseda společenství vlastníků. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(4) Shromáždění musí být svoláno statutárním orgánem též z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.

(5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.

(6) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství včas seznámit s podklady

78

k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Záležitost, která nebyla zařazena na program jednání shromáždění, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společnosti.

(7) Jednání shromáždění řídí zvolený předseda zasedání; neproběhne-li volba předsedy zasedání, řídí jednání shromáždění předseda společnosti vlastníků.

(8) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

(9) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajistí statutární orgán; není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo jednání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných (prezenční listina) s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis se vyhotovuje do třiceti dnů od ukončení shromáždění.

(10) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu.

(11) Ustanovení odstavců 9 a 10 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání kontrolní komise.

(12) K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společnosti nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku; rozhodování v této záležitosti statutárnímu orgánu společnosti nepřísluší.

(13) Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění.

(14) Člen společnosti se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a je přílohou zápisu ze shromáždění.

(15) V listině přítomných, která je přílohou zápisu ze shromáždění, musí být vyznačeno, zda se člen zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení.

(16) Nová jednotka v domě může vzniknout pouze formou uzavření smlouvy o výstavbě, kterou podepíší všichni vlastníci jednotek v domě. Stejným způsobem se postupuje má-li být dosavadní jednotka změněna nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou. Ve smlouvě o výstavbě si ujednají strany i změny velikosti spoluvlastnických podílů po vzniku nové jednotky nebo změně dosavadní jednotky a jejich převody tak, aby odpovídaly nově určeným velikostem spoluvlastnických podílů.

Čl. VII

Rozhodnutí mimo zasedání

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

19

(2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit; lhůta pro vyjádření činí patnáct dní.

(3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

(4) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

(5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však 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.

Čl. VIII

Předseda společenství vlastníků

(1) Předseda společenství vlastníků je statutárním a výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve vylučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Za svou činnost odpovídá předseda společenství vlastníků shromáždění. Společenství zastupuje navenek předseda společenství vlastníků. Za společenství podepisuje předseda společenství vlastníků; podpis se připojuje k názvu společenství.

(3) Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážděním.

(4) Předseda společenství vlastníků organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Odpovědnost předsedy společenství vlastníků za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(6) Předseda společenství vlastníků jako výkonný orgán společenství zejména:

a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona 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,

c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky 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 závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství.

20

g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

(7) Předseda společenství vlastníků jako statutární orgán společenství zejména:

a) 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,

b) 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,

c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,

d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení rejstříku.

(8) V působnosti předsedy společenství vlastníků je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10.000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10.000 Kč.

(9) V působnosti předsedy společenství vlastníků je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

(10) Určují se první předseda společenství vlastníků takto:

4-Majetková, a.s., sídlo: Plamínkové 1592/4, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 28477456, společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 14768.

(11) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví předseda společenství vlastníků jeho úplné znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin u příslušného katastrálního úřadu. Současně předseda společenství vlastníků založí bez zbytečného odkladu prohlášení vlastníka v úplném znění i do sbírky listin u orgánu, který vede veřejný rejstřík.

Čl. IX

Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise je oprávněna nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

(2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí předseda společenství vlastníků. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména

- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě předsedy společenství vlastníků určené k projednání na schůzi shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) může podat předsedovi společenství vlastníků zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění.

(4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. V odst. 1 písm. c)].

Čl. X

Jednání dalších osob za společenství

(1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

(2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.

(3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

(4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit předsedovi společenství vlastníků.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik členství

(1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká

a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,

b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

(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 jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

(4) Společenství vede seznam členů společenství. Zápisy a výmazy v seznamu členů společenství provádí předseda společenství vlastníků, a to bez zbytečného odkladu poté, co je zápis

proveden ve výpisu z katastru nemovitostí s účinností zpětně ke dni, kdy nastaly právní účinky zápisy v katastru nemovitostí. Seznam členů společenství obsahuje údaje uvedené ve výpisu z katastru nemovitostí. Seznam členů společenství sám osobě není zpřístupněn, protože výpis z katastru nemovitostí je veřejný.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v zákoně a těchto stanovách a má zejména právo:

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,

b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,

c) volit a být volen do orgánů společenství,

d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

e) obdržet vyúčtování záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (služby) a vrácení případných přeplatků, to vše v zákonem stanovených lhůtách,

f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,

g) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svojí jednotku jakož i užívat společné části; člen společenství přitom udržuje svojí jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, to platí i o společných částech, které má člen společenství vyhrazeny ve výlučném užívání,

h) seznámit se, jak společenství hospodáří a jak dům a pozemek spravuje, nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů,

i) na informaci o jméně a adrese kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě; to platí, pokud tyto údaje v případě nájemce byly společenství vlastníkem příslušné jednotky sděleny.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v zákoně a těchto stanovách, zejména má povinnost:

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,

b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech; slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví shromáždění výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad,

c) hradit stanovené zálohy na plnění spojená s užíváním jednotky (služby) a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování; splatnost nedoplatků je stanovena zákonem,

d) řídit se při užívání společných částí a společných zařízení právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, řídit se pravidly pro správu domu, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožní přístup do domu nebo bytu či nebytového prostoru,

- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy na základě smlouvy o výstavbě,
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- g) umožnit umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot; za tímto účelem umožní přístup do jednotky, pokud byl k tomu předem společenstvím vyzván,
- h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně předseda společenství vlastníků alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit společenství nabytí jednotky do vlastnictví včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v jednotce domácnost, nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem; to obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení,
- j) oznamovat písemně společenství bez zbytečného odkladu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb, tj. těch, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu kalendářního roku; to platí i tehdy, přenechal-li člen společenství jednotku k užívání jiné osobě – v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby,
- k) předat statutárnímu orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
- l) udržovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vyhrazeny ve výlučném užívání,
- m) umožnit členům statutárního orgánu přístup do své jednotky v případě, kdy upravuje stavebně svoji jednotku, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím,
- n) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván společenstvím.

(3) Vyžadují-li tyto stanovy doručení písemnosti členovi společenství, děje se tak osobně, e-mailem, poštou, vhozením do domovní schránky člena společenství, zveřejněním na vývěsce domu nebo prostřednictvím webu, je-li zřízen. Povinnost doručení je splněna:

- a) při doručování tzv. obyčejné pošty (zápisů, informací, apod.) vhozením do schránky, obyčejnou poštou, e-mailem, zveřejněním na vývěsce domu a webu, je-li zřízen,
- b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil nebo doručení písemností odmítl,
- c) při odmítnutí se členu společenství vhodí písemnost do schránky v domě, tj. do dispoziční sféry, a o tomto se sepíše zápis, který podepíše předseda společenství vlastníků, případně místopředseda výboru a náhodný člen společenství. V tomto případě účinky doručení nastanou okamžitě.

Člen společenství, který jednotku dlouhodobě sám neužívá, má právo, pokud o to písemně požádá, aby mu veškeré písemnosti dotýkající se bezprostředně jeho práv a povinností byly doručovány běžnou poštou na jím udanou adresu.

Upomínky k uhrazení dlužných částek vůči společenství a další výzvy k plnění povinností vůči společenství jsou vždy doručovány členu společenství doporučenou poštou. Pokud není možno upomínku či výzvu doručit, bude tato vyvěšena na vývěsce v domě a považuje se za doručenou uplynutím desátého dne po jejím vyvěšení.

Čl. XIII

Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství zaniká

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

(2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství oznámit společenství ve lhůtě uvedené v čl. XII odst. 2 písm. i) těchto stanov.

Čl. XIV

Způsob uplatňování členských práv a povinností

(1) Člen společenství uplatňuje svá práva zejména prostřednictvím své účasti na jednání shromáždění a hlasováním. Dále uplatňuje svá práva prostřednictvím možnosti předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, vyžadovat od volených orgánů odpovědi na své podněty, připomínky, reklamace či dotazy týkající se činnosti společenství ve lhůtě do 30 dnů od doručení podnětů, připomínek, reklamací či dotazů voleným orgánům.

(2) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen společenství nebo i samotné společenství, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se člen společenství o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

(3) Je-li pro to důležitý důvod, může každý člen společenství navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

(4) Společenství uplatňuje dodržování povinností členem společenství zejména prostřednictvím usnesení či rozhodnutí shromáždění nebo volených orgánů společenství v rámci jejich působnosti, a to ode dne, kdy se člen společenství o tomto usnesení či rozhodnutí dozvěděl či mohl dozvědět.

(5) Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho člena společenství, který porušuje povinnosti uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Rozpočet na kalendářní rok, sestavený podle pravidel určených v těchto stanovách, schvaluje shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.

(2) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na údržbu a opravy společných částí plánované v letech budoucích.

(3) Příjmem společenství jsou zejména:

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.

(4) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy:

- a) nájemné z pronájmu společných částí,
- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

(5) Podobnými náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se rozumí zejména:

- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
- b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody,

c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,

d) náklady kanceláře společenství, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a

e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

(6) Společenství hospodář s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(7) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správní firmou, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správní firmy předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správní firmu též zajišťováním činností uvedených v odstavci 6.

(8) Nabude-li společenství věci, práva, jednotky k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(9) 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 odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

(10) Sdruží-li se společenství s jiným společenstvím vlastníků jednotek ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků jednotek nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

Čl. XVI

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství [čl. VI odst. 2 písm. d) a e)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správní firmy. Vlastník jednotky je povinen platit měsíčně na účet společenství měsíční zálohu na správu domu a pozemku a zálohu na úhradu za služby. Den splatnosti záloh stanoví statutární orgán. Výše prvních záloh na správu domu a pozemku činí 20 Kč za každý m² podlahové plochy jednotky uvedené v prohlášení vlastníka, a to až do doby, než si výši záloh na správu domu a pozemku určí vlastníci jednotek hlasováním na shromáždění.

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí předseda společenství vlastníků jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členu společenství.

(3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda společenství vlastníků ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s

návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

(4) Službami jsou dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. Pokud shromáždění nerozhodne jinak, určí statutární orgán měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku; v případě záloh na dodávku vody a odvádění odpadních vod vypočítá statutární orgán měsíční zálohy pro každé zúčtovací období z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční spotřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem. Takto určené či vypočítané zálohy však podléhají schválení shromáždění.

(5) Shromáždění má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výši zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

(6) Dokud nedojde k rozhodnutí shromáždění o způsobu rozúčtování nákladů na služby, použijí se pravidla uvedená v zákoně č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

(7) Na základě písemné žádosti člena společenství je statutární orgán povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit členu společenství náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů.

(8) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží člen společenství statutárnímu orgánu neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů podle odstavce 7, členu společenství. Vyřízení uplatněných námitek musí být statutárním orgánem uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.

(9) Výše pokuty za prodlení s nepeněžitým plněním dle § 13 zákona č. 67/2013 Sb. činí 10 Kč za každý započatý den prodlení.

ČÁST ŠESTÁ

SPRÁVA DOMU DO DOBY VZNIKU SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVII Správce

(1) Správce, kterým je ten zakladatel společenství, který má většinu hlasů, je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku do vzniku společenství.

(2) Na správu domu do vzniku společenství se použijí pravidla určená v prohlášení vlastníka včetně těchto stanov, které jsou součástí prohlášení vlastníka, a pro rozhodování ve věcech správy se obdobně použijí ustanovení o shromáždění. K rozhodnutí svolá vlastníky jednotek správce; při rozhodování se nepřihlíží k hlasům správce převyšujícím součet hlasů všech ostatních vlastníků jednotek.

28

(3) Ztratí-li správce většinu hlasů, podá nejpozději do šedesáti dnů návrh na zápis společenství do veřejného rejstříku a nejpozději do devadesáti dnů svolá shromáždění. Neučiní-li tak, může tak učinit kterýkoli vlastník jednotky.

ČÁST SEDMÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVIII

Pravidla pro správu domu a pozemku

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena rovněž v čl. III a IV těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení těchto stanov.

Čl. XIX

Pravidla pro užívání společných částí

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění oprav v jednotce a všechny práce spojené s obvyklým udržováním jednotky, včetně jeho příslušenství tak, aby zanedbaná údržba nebo nedostatečná péče neměla negativní dopad na majetek nebo zdraví ostatních členů společenství či třetích osob, nebo na společné části. Vlastníci jednotek jsou povinni zejména zajišťovat na vlastní náklady řádnou údržbu a opravy vnitřního zařízení jednotky v tomto rozsahu:

a) rozvod vody v jednotce,

b) odpadní potrubí v jednotce,

c) rozvod elektřiny v jednotce,

d) rozvod příjmu televizního signálu a datových sítí v jednotce.

(2) Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo ti, kteří užívají společné části z titulu práv dotčeného vlastníka jednotky (návštěvy, nájemce, spolubydlíci apod.). V případě, že vlastník tuto povinnost nesplní ani na základě výzvy předsedy společenství vlastníků, je společenství oprávněno na náklad takového vlastníka jednotky zajistit nápravu příslušných závad či poškození. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění povinnosti uvedené ve větě první vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a na věcech movitých obdobně jako zástavní právo na zajištění nájemného.

(3) Vlastníci jednotek jsou povinni umožnit na předchozí vyzvání předsedy společenství vlastníků přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a oprava společných částí. Vlastníci jednotek jsou povinni umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.

(4) Vlastník jednotky je povinen předsedovi společenství vlastníků poskytnout telefonický, elektronický či jiný kontakt, prostřednictvím kterého bude rychle dosažitelný on nebo osoba vlastníkem jednotky pověřená pro případ nutnosti vstupu do jednotky a jejího příslušenství (zejména v případě havárie, požáru apod.). Vlastník jednotky je povinen tyto kontakty stále aktualizovat, jinak odpovídá za škodu, způsobenou v důsledku prodlení se zajištěním vstupu do jeho jednotky a jejího příslušenství.

(5) Vlastník jednotky je povinen plnit povinnosti stanovené těmito stanovami a dále je povinen oznámit předsedovi společenství vlastníků skutečnost, že přenechal jednotku do užívání třetí osobě (nájem, výpůjčka apod.) a písemně uvést počet osob včetně jejich jmen a příjmení, které jeho jednotku budou užívat.

(6) Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků, popř. práva uživatelů ostatních jednotek v domě. V případě provádění úprav, které se dotknou užívání společných částí a/nebo ostatních jednotek v domě, je vlastník příslušné jednotky povinen předem projednat provádění takových úprav s předsedou společenství vlastníků a dohodnout s předsedou společenství vlastníků plánovaný rozsah úprav, časové období jejich provádění, a předložit seznam dodavatelů, kteří budou práce provádět a pohybovat se po domě. Je-li k úpravám jednotky dle těchto stanov nutný souhlas ostatních vlastníků jednotek nebo orgánu společenství, je vlastník jednotky povinen si v dostatečném předstihu před zahájením provádění úprav takový souhlas zajistit; uvedené platí obdobně ve vztahu k souhlasu nebo rozhodnutí orgánu státní správy, je-li v daném případě dle obecně závazných právních předpisů vyžadován.

(7) V případě jakýchkoli stavebních úprav v jednotce či jejím příslušenství je její vlastník povinen písemně oznámit ostatním vlastníků jednotek v domě plánované konání prací nejméně pět dní předem vyvěšením písemného oznámení na vývěsce v domě.

(8) Vlastník jednotky, ve které jsou prováděny úpravy, je povinen na svůj náklad zajistit každodenní úklid znečištění společných částí vyvolané prováděním úprav v jeho jednotce a dále mimořádný úklid dotčených společných částí včetně okolí domu po ukončení provádění prací v jednotce. O škodách způsobených v souvislosti s úpravami jednotky a prodlení se splněním povinnosti úklidu platí obdobně ustanovení odst. 2 tohoto článku těchto stanov.

(9) V případě převodu vlastnického práva k jednotce je převádějící člen společenství povinen tuto skutečnost oznámit předsedovi společenství vlastníků a současně zcela vyrovnat veškeré své závazky vůči společenství, a to nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy o převodu vlastnictví jednotky. V případě, že převádějící člen společenství tuto povinnost nesplní, je povinen společenství nahradit veškerou škodu, která společenství porušením této povinnosti ze strany převádějícího člena vznikla. Člen společenství převádějící svou jednotku do vlastnictví třetí osoby je povinen při předání jednotky novému vlastníkovi sepsat zápis o stavu měřičů medií obsahující i kontaktní údaje nového vlastníka jednotky a doručit tento zápis bez zbytečného odkladu předsedovi společenství vlastníků.

(10) Vlastníci jednotek jsou povinni se podílet na správě domu a pozemku v rozsahu, který odpovídá jejich spoluvlastnickému podílu na společných částech s výjimkami uvedenými v těchto stanovách.

(11) V případě rozsáhlých nebo nákladných oprav společných částí je společenství povinno postupovat v souladu s těmito stanovami a občanským zákoníkem.

(12) Ve společných částech je zakázáno kouření.

(13) Vlastníci jednotek jsou povinni dodržovat noční klid od 22. do 6. hodiny. Vlastníci jednotek nesou odpovědnost za to, že noční klid budou udržovat i osoby užívající jejich jednotky a jejich návštěvy, spolubydlící osoby apod.

(14) Vlastníci jednotek a osoby užívající jednotky jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Vchody, chodby a schodiště, jakož i další společné části jsou povinni udržovat volné, zejména jsou pak povinni zdržet se umísťování předmětů ve společných částech, které by odporovaly pravidlům požární ochrany dle příslušných právních předpisů o požární ochraně. Nebudou-li movité věci umístěné ve společných částech v rozporu s těmito stanovami bez zbytečného odkladu odstraněny ani po výzvě předsedy společenství vlastníků, budou předsedou společenství vlastníků odstraněny a uskladněny na náklad jejich vlastníků, či oprávněných držitelů.

(15) Vlastníci jednotek jsou dále povinni zabezpečit aby:

a) v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé a jinak nebezpečné nebo zvyšující riziko vzniku požáru či jeho rychlého šíření;

b) předměty uložené v jednotkách a ve společných částech nebyly zdrojem zápachu, výskytu škodlivého hmyzu nebo hlodavců.

(16) Společné části, jakož i venkovní vzhled domu, nesmějí být jakkoli měněny či upravovány (např. obklady, nátěry, štuky, zábradlí), aniž by k tomu byl dán předchozí písemný souhlas příslušného orgánu společenství.

ČÁST OSMÁ

ZRUŠENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XX

Zrušení společenství

(1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Společenství zaniká dnem výmazu z veřejného rejstříku.

(2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ní.

(3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

E) Další ustanovení

1. Správou předmětné nemovité věci je ke dni podpisu tohoto Prohlášení vlastníka pověřena společnost 4-Majetková, a.s., sídlo: Plamínkové 1592/4, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 284 77 456 (dále jen „**správní firma**“). Po vzniku společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby bude tato správní firma vykonávat správu domu do té doby, než společenství vlastníků rozhodne o novém správci domu, přičemž může vykonávat správu samo, případně však může pověřit správou společných částí domu fyzickou nebo právnickou osobu s příslušným oprávněním k této činnosti.

2. Vlastník jednotky je povinen platit zálohy na příspěvky na správu předmětného domu a předmětného pozemku a zálohy na úhrady cen služeb počínaje kalendářním měsícem následujícím po měsíci, ve kterém bude zapsáno jeho vlastnické právo k jednotce do katastru nemovitostí. Do té doby je povinen platit nájemné tak, jak tomu bylo doposud. Nájemné po dobu od podání návrhu na vklad vlastnického práva do měsíce, ve kterém bude zapsáno vlastnické právo k jednotce do katastru nemovitostí novému vlastníku jednotky, bude dosavadními vlastníky vyúčtováno, a po odečtení vynaložených nákladů, odměny správní firmě, zaplacených cen služeb apod. bude převedeno na účet správní firmy nebo případně společenství vlastníků jednotek do tzv. fondu oprav.

Výše první zálohy na správu, údržbu a opravy činí 20,- Kč za každý m² celkové podlahové plochy jednotek uvedené v tomto Prohlášení vlastníka a hradí se způsobem a na účet, jak tomu bylo doposud, a to až do doby, než si výši záloh určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění vlastníků jednotek. Tyto „první zálohy“ budou vyúčtovány a po odečtení vynaložených nákladů, odměny správní firmě apod. budou převedeny na účet správní firmy nebo případně společenství vlastníků jednotek do tzv. fondu oprav.

Odměna správní firmě činí za jednotku 180,- Kč bez DPH měsíčně a správní firmě náleží ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva k jednotce do rozhodnutí společenství vlastníků jednotek o správě domu, případně uzavření smlouvy o správě domu s původní nebo novou správní firmou.

Výše zálohy na úhrady cen služeb zůstává i po zapsání vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí nezměněna a hradí se způsobem a na účet, jak tomu bylo doposud, a to až do doby převodu smluvních vztahů s dodavateli služeb na společenství vlastníků jednotek popřípadě správní firmu (poté si výši záloh určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění vlastníků jednotek). Tyto

zálohy na úhrady cen služeb budou vyúčtovány a případné přeplatky budou vráceny novému vlastníkovi jednotky. Případné nedoplatky je nový vlastník jednotky povinen uhradit do třiceti dnů po vyúčtování.

F) Schémata všech podlaží

Přílohou tohoto Prohlášení vlastníka jsou schémata všech podlaží určující polohu bytů, nebytových prostor a společných částí předmětného domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů a nebytových prostor.

G) Závěrečná ustanovení

1. Vzájemné vztahy vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti se řídí zejména tímto Prohlášením vlastníka; v záležitostech tímto Prohlášením vlastníka neupravených se vzájemné vztahy řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 67/2013 Sb., nařízením vlády č. 366/2013 Sb. a případně dalšími právními předpisy.

2. Prohlášení vlastníka bylo vyhotoveno ve 3 vyhotoveních.

3. Prohlášení vlastníka může být měněno pouze v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

4. Prohlášení vlastníka vstupuje v platnost a účinnost dnem jeho podpisu, právní účinky vkladu nastávají však na základě rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu zpětně k okamžiku, kdy návrh na vklad dojde příslušnému katastrálnímu úřadu.

5. Vlastník prohlašuje, že Prohlášení vlastníka bylo sepsáno podle jeho skutečné svobodné vůle a nebylo uzavřeno v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

V Praze dne 20 -03- 2017


Mgr. Lukáš Zicha
zástupce starosty MČ Praha 4





OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO VIDIMACI

Podle ověřovací knihy Úřad městské části Praha 4
poř. č. vidimace **XIII/1241/2018**

tato úplná kopie obsahující 24 stran

souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byla pořizena

a tato listina je prvopisem obsahujícím 24 stran

Listina, z níž je vidimovaná listina pořizena, neobsahuje viditelný
zajišťovací prvek, jenž je součástí obsahu právního významu této
listiny

V Praze 4 dne 21.3.2018

Vidimaci provedla
Vlasta Hendrychová

