

## PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

dle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění (Občanský zákoník)  
k nemovité věci pozemku: parc.č. 1856/4, jehož součástí je:  
dům č.p.: 446, 450, 449, **adresou: Jeseniova 446/37, 450/39, 449/41**, a funkčně související  
pozemky parc. č. 1856/7, 1856/27, 1856/28, 1856/29, 1856/30, 1856/31, 1856/32 vše obec:  
Praha, katastrální území: Žižkov (**dále jen „Prohlášení“**)

### Obsah:

- čl. I. Popis nemovité věci
  - čl. II. Vymezení jednotek a podílů na společných částech
  - čl. III. Určení společných částí
  - čl. IV. Práva a závady vztahující se k nemovité věci
  - čl. V. Pravidla pro správu domu, pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemků
  - čl. VI. Náležitosti stanov společenství vlastníků
  - čl. VII. Závěr
- Přílohy: 1. Schémata půdorysů všech podlaží určujících polohu jednotek a společných částí domu  
2. Návrh stanov společenství vlastníků

### Vlastník nemovité věci:

**Městská část Praha 3, IČ 00063517**  
Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 85 Praha 3

**čl. I.**  
**Popis nemovité věci**

1. **Hlavní město Praha** je na základě ustanovení § 3 zákona č. 172/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů vlastníkem

POZEMKŮ

parc.č. o výměře	1856/4, zastavěná plocha a nádvoří 906 m <sup>2</sup>
parc.č. o výměře	1856/7, ostatní plocha – jiná plocha 4 m <sup>2</sup>
parc.č. o výměře	1856/27, ostatní plocha – zeleň 15 m <sup>2</sup>
parc.č. o výměře	1856/28, ostatní plocha – zeleň 27 m <sup>2</sup>
parc.č. o výměře	1856/29, ostatní plocha – zeleň 27 m <sup>2</sup>
parc.č. o výměře	1856/30, ostatní plocha – zeleň 5 m <sup>2</sup>
parc.č. o výměře	1856/31, ostatní plocha – jiná plocha 6 m <sup>2</sup>
parc.č. o výměře	1856/32, ostatní plocha – zeleň 34 m <sup>2</sup>

(Dále v textu jen „Pozemek“)

a

DOMU, který je součástí pozemku parc.č. 1856/4, zastavěná plocha a nádvoří

čís.popisné	<b>446, 450, 449</b>
čís. orientační	<b>37, 39, 41</b>
ulice	<b>Jeseniova</b>

(Dále v textu jen „Dům“)

katastrální území:	Žižkov
obec:	Praha
zapsáno na listu vlastnictví: 1636	
u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha,	

2. Městské části Praha 3 je v souladu s ustanovením § 19, odst. 1) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, svěřen do správy majetek hlavního města Prahy, který jest podrobně popsán v čl.I.1. tohoto Prohlášení a který byl hlavním městem Prahou svěřen do hospodaření Městské části Praha 3. Ke svěření s právem hospodaření došlo v souladu s ustanovením § 8, odst.2), písm. a) zákona č. 418/1990 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn, za použití Statutu hlavního města Prahy ve znění platném ke dni 21.12.2000 a v souladu s ustanovením části čtvrté, § 13, Vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb.

Městská část Praha 3, poštovní adresa Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 85 Praha 3, identifikační číslo 00063517 (dále vlastník) podle ustanovení § 34, odst. 5) 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.1. tohoto Prohlášení.

## čl. II.

### Vymezení jednotek a podílů na společných částech

1. Vlastník prohlašuje, že vymezuje jednotky podle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů následovně:

	Jednotka číslo	Určení jednotky / Účel užívání	Podlah. plocha (m <sup>2</sup> )	Velikost bytu	Podlaží	Spoluvlastnický podíl na spol. částech	Místnosti mimo jednotku	Výlučné užívání společných prostor (nezapočítává se do plochy jednotky)
1.	446/1	byt/byt	79,5	3+1	1. NP	795 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
2.	446/2	byt/byt	59,2	2+1	1. NP	592 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
3.	446/3	byt/byt	79,6	3+kk	2. NP	796 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
4.	446/4	byt/byt	33,6	1+kk	2. NP	336 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
5.	446/5	byt/byt	72,8	3+1	2. NP	728 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
6.	446/6	byt/byt	79,4	3+kk	3. NP	794 / 51534		Sklepní kóje Lodžie

7.	446/7	byt/byt	33,7	1+kk	3. NP	337 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
8.	446/8	byt/byt	72,6	3+1	3. NP	726 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
9.	446/9	byt/byt	79,6	3+kk	4. NP	796 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
10.	446/10	byt/byt	33,7	1+kk	4. NP	337 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
11.	446/11	byt/byt	72,6	3+1	4. NP	726 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
12.	446/12	byt/byt	79,6	3+1	5. NP	796 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
13.	446/13	byt/byt	33,6	1+kk	5. NP	336 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
14.	446/14	byt/byt	72,5	3+kk	5. NP	725 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
15.	446/15	byt/byt	79,6	3+1	6. NP	796 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
16.	446/16	byt/byt	33,6	1+kk	6. NP	336 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
17.	446/17	byt/byt	72,8	3+1	6. NP	728 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
18.	446/18	byt/byt	79,7	3+1	7. NP	797 / 51534		Sklepní kóje Lodžie

19.	446/19	byt/byt	33,7	1+kk	7. NP	337 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
20.	446/20	byt/byt	72,6	3+1	7. NP	726 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
21.	446/21	byt/byt	79,6	3+kk	8. NP	796 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
22.	446/22	byt/byt	33,8	1+kk	8. NP	338 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
23.	446/23	byt/byt	80,2	3+kk	8. NP	802 / 51534	sklep	Lodžie
24.	446/101	nebytový prostor /atelier	37,0		9. NP	370 / 51534		
25.	446/102	nebytový prostor /atelier	72,4		9. NP	724 / 51534		
26.	450/1	byt/byt	60,1	2+1	1. NP	601 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
27.	450/2	byt/byt	71,9	3+1	1. NP	719 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
28.	450/3	byt/byt	72,5	3+kk	2. NP	725 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
29.	450/4	byt/byt	33,7	1+kk	2. NP	337 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
30.	450/5	byt/byt	72,8	3+1	2. NP	728 / 51534		Sklepní kóje Lodžie

31.	450/6	byt/byt	72,5	3+1	3. NP	725 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
32.	450/7	byt/byt	33,6	1+kk	3. NP	336 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
33.	450/8	byt/byt	72,5	3+1	3. NP	725 / 51534		Lodžie
34.	450/9	byt/byt	72,6	3+1	4. NP	726 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
35.	450/10	byt/byt	33,6	1+kk	4. NP	336 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
36.	450/11	byt/byt	72,5	3+1	4. NP	725 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
37.	450/12	byt/byt	72,5	3+1	5. NP	725 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
38.	450/13	byt/byt	33,6	1+kk	5. NP	336 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
39.	450/14	byt/byt	72,5	3+kk	5. NP	725 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
40.	450/15	byt/byt	72,3	3+kk	6. NP	723 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
41.	450/16	byt/byt	33,6	1+kk	6. NP	336 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
42.	450/17	byt/byt	72,5	3+1	6. NP	725 / 51534		Sklepní kóje Lodžie

43.	450/18	byt/byt	72,7	3+1	7. NP	727 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
44.	450/19	byt/byt	33,7	1+kk	7. NP	337 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
45.	450/20	byt/byt	72,5	3+1	7. NP	725 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
46.	450/21	byt/byt	72,7	3+1	8. NP	727 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
47.	450/22	byt/byt	35,6	1+kk	8. NP	356 / 51534	sklep	Lodžie
48.	450/23	byt/byt	72,6	3+1	8. NP	726 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
49.	450/101	nebytový prostor /jiný nebyt. prostor	22,2		1. NP	222 / 51534	WC	
50.	450/102	nebytový prostor /atelier	72,4		9. NP	724 / 51534		
51.	450/103	nebytový prostor /atelier	37,2		9. NP	372 / 51534		
52.	450/104	nebytový prostor /atelier	72,4	atelier	9. NP	724 / 51534		
53.	449/1	byt/byt	37,2	1+kk	1. NP	372 / 51534		Sklepní kóje
54.	449/2	byt/byt	72,2	3+1	1. NP	722 / 51534		Sklepní kóje

55.	449/3	byt/byt	72,3	3+1	1. NP	723 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
56.	449/4	byt/byt	62,9	2+1	2. NP	629 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
57.	449/5	byt/byt	37,2	1+kk	2. NP	372 / 51534		Sklepní kóje
58.	449/6	byt/byt	71,8	3+1	2. NP	718 / 51534		Sklepní kóje
59.	449/7	byt/byt	72,5	3+1	2. NP	725 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
60.	449/8	byt/byt	63,0	2+1	3. NP	630 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
61.	449/9	byt/byt	37,1	1+kk	3. NP	371 / 51534		Sklepní kóje
62.	449/10	byt/byt	72,0	3+1	3. NP	720 / 51534		Sklepní kóje
63.	449/11	byt/byt	72,4	3+1	3. NP	724 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
64.	449/12	byt/byt	63,1	2+1	4. NP	631 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
65.	449/13	byt/byt	37,1	1+kk	4. NP	371 / 51534		Sklepní kóje
66.	449/14	byt/byt	72,1	3+1	4. NP	721 / 51534		Sklepní kóje



67.	449/15	byt/byt	72,5	3+kk	4. NP	725 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
68.	449/16	byt/byt	62,9	2+1	5. NP	629 / 51534		Lodžie
69.	449/17	byt/byt	37,1	1+kk	5. NP	371 / 51534		Sklepní kóje
70.	449/18	byt/byt	71,9	3+1	5. NP	719 / 51534		Sklepní kóje
71.	449/19	byt/byt	72,5	3+kk	5. NP	725 / 51534		Lodžie
72.	449/20	byt/byt	62,9	2+1	6. NP	629 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
73.	449/21	byt/byt	37,1	1+kk	6. NP	371 / 51534		Sklepní kóje
74.	449/22	byt/byt	72,1	3+1	6. NP	721 / 51534		Sklepní kóje
75.	449/23	byt/byt	72,4	3+1	6. NP	724 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
76.	449/24	byt/byt	62,8	2+1	7. NP	628 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
77.	449/25	byt/byt	37,2	1+kk	7. NP	372 / 51534		Sklepní kóje
78.	449/26	byt/byt	71,9	3+1	7. NP	719 / 51534		Sklepní kóje

79.	449/27	byt/byt	72,4	3+kk	7. NP	724 / 51534		Lodžie
80.	449/28	byt/byt	63,4	2+1	8. NP	634 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
81.	449/29	byt/byt	37,2	1+kk	8. NP	372 / 51534		Sklepní kóje
82.	449/30	byt/byt	71,9	3+1	8. NP	719 / 51534		Sklepní kóje
83.	449/31	byt/byt	72,4	3+kk	8. NP	724 / 51534		Sklepní kóje Lodžie
84.	449/101	nebytový prostor / dílna nebo provozovna	13,4		1. NP	134 / 51534		
85.	449/102	nebytový prostor /atelier	66,4		9. NP	664 / 51534		
86.	449/103	nebytový prostor /atelier	33,8		9. NP	338 / 51534		

- Podíly na společných částech jsou určeny poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek.
- Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci (dále jen „společné části“) vzájemně spojené a neoddělitelné (dle § 1159 zák. č. 89/2012 Sb.). Pro účely výpočtu podlahové plochy je byt, jako prostorově oddělená část domu, ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor. Co je v tomto Prohlášení stanoveno o bytu, platí i pro nebytový prostor.

### čl. III. Určení společných částí

- Společnými částmi dle § 1160 zák. č. 89/2012 Sb. ve spojení s § 4 a násl. nařízení vlády č. 366/2013 Sb. jsou:

A/ pozemek parc.č. 1856/4, zastavěná plocha a nádvoří, a funkčně související pozemky parc. č. 1856/7, ostatní plocha – jiná plocha, parc. č. 1856/27, ostatní plocha – zeleň, parc. č. 1856/28, ostatní plocha – zeleň, parc. č. 1856/29, ostatní plocha – zeleň, parc. č. 1856/30, ostatní plocha – zeleň, parc. č. 1856/31, ostatní plocha – jiná plocha, parc. č. 1856/32, ostatní plocha – zeleň se všemi jejich součástmi a příslušenstvím.

B/ společné části domu:

- vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
- střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolace, hromosvodů a dešťových svodů,
- schody, vchody a vstupní dveře do domu, vstupní dveře do nebytového prostoru v případě, že se nachází v rovině obvodové stěny domu, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna),
- 3 x osobní výtah včetně strojovny a výtahové šachty,
- hlavní instalační šachty a průduchy,
- obvodové stěny prostorově ohraničující byt/nebytový prostor i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu/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,
- podlahy, vyjma podlahových krytin v bytě/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 domu,
- lodžie i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z lodžií; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky;
- 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 výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z jednotky, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- rozvody elektrické energie až k jednotkovému jističi za elektroměrem,
- rozvody plynu až k uzávěru pro jednotku,
- celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
- rozvody teplé i studené 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 jednotky, včetně vodovodních baterií,
- protipožární zařízení, osvětlení společných částí, nouzové osvětlení,
- vzduchotechnika,
- rozvody telefonu, domácí zvonek, domácí telefon včetně zvonkového a hovorového tabla,
- rozvody pro příjem televizního signálu,
- 2 x technická místnost, 2 x komora, 1 x úklidová místnost, 1 x WC, 1 x mandlovna, 1 x prádelna, 2 x sušárna, sklepní kóje vše situované v 1. PP a dále 1 x kočárkárna, 1 x kolárna, 1 x místnost pro uložení nádob na odpad vše situované v 1. NP domu č.p 446,
- 1 x technická místnost, 2 x komora, 1x úklidová místnost, 1 x mandlovna, 1 x prádelna, 2 x sušárna, sklepní kóje vše situované v 1. PP domu č.p 450 a dále 1 x kočárkárna vše situované v 1. NP,
- 2 x technická místnost, 1x úklidová místnost, 1 x WC, 1 x mandlovna, 1 x prádelna, 2 x sušárna, sklepní kóje, 1 x zádveří vše situované v 1. PP a dále 1 x kočárkárna, 1 x kolárna vše situované v 1. NP domu č.p 449.

#### **čl. IV. Práva a závady vztahující se k nemovité věci**

Z vlastníka na vlastníky jednotek přecházejí tato práva a závazky, týkající se nemovité věci:

1. Na vlastníky jednotek přechází práva a závazky v souvislosti s uzavřením smluv na odběr pitné vody a stočného, odvozu domovního odpadu, odběru elektrické energie, odběru plynu pro společné části, údržby výtahu a správu budovy a pozemků. V době zápisu Prohlášení vkladem do katastru nemovitostí jsou tyto smlouvy vlastníkem nemovité věci platně uzavřeny.
2. Na vlastníky jednotek a jejich právní nástupce přecházejí práva a povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy č. S/460/04, uzavřené dne 7.7.2004 mezi hl. m. Prahou a Městskou částí Praha 3 na umístění otočné kamery č. 315 Městského kamerového systému na části fasády – na nároží domu Jeseniova 41/449 v úrovni 8. patra včetně umístění rozvaděče a souvisejícího technologického zařízení, které bylo realizováno na základě Sdělení k ohlášení stavebních úprav, vydaného dne 9.5.2004 Odborem výstavby ÚMČ Praha 3, pod č.j. UMCP3 10338/2004; OV/04/1890/Ru.
3. Na vlastníky jednotek a jejich právní nástupce přechází závazek, vyplývající ze Smlouvy o umístění elektronických komunikací, uzavřené dne 26.5.2017 mezi Městskou částí Praha 3 a UPC Česká republika, a.s., IČO 00562262, který spočívá v povinnosti zachovat v budově zařízení a rozvody pro jednosměrné šíření televizních signálů, provozované společností UPC Česká republika, a.s., IČO 00562262, se sídlem Praha 4, Nusle, Závěšova 502/5, PSČ 140 00, včetně povinnosti umožnit do budovy vstup osobám pověřeným zajišťováním provozu, údržby a oprav tohoto zařízení, a to vše v souladu se zákonem o elektronických komunikacích.
4. Na vlastníky jednotek a jejich právní nástupce přechází právo odběru tepla a TUV z kotelny, umístěné v budově č.p. 395, na pozemku parc.č. 1856/2, k.ú. Žižkov, Ostromečská 5, a současně přechází na vlastníky jednotek povinnost hradit odebrané teplo a teplou vodu, a podílet se poměrnou částí na provozu a údržbě kotelny, umístěné v budově č.p. 395.
5. Na vlastníky jednotek a jejich právní nástupce přechází závazek spočívající v povinnosti strpět bezúplatně umístění napojení odvětrání podzemních garáží, situovaných pod pozemkem parc.č. 1856/1, k.ú. Žižkov, do vzduchotechnické šachty, umístěné při severní obvodové zdi domu č.p. 449, k.ú. Žižkov, Jeseniova 41, a dále napojení požárního vodovodu předmětných podzemních garáží na rozvod vody, umístěný v 1.PP domu č.p. 446, k.ú. Žižkov, Jeseniova 37, včetně povinnosti umožnit přístup osob pověřených zajišťováním provozu, údržby a oprav k tomuto zařízení. Vlastník má možnost tento závazek dle svého uvážení požadovat zřídit i ve formě věcného břemene, a to nejlépe, nikoli výlučně s prvním převodem jednotky v domě.
6. Na kupující přechází závazek umožnit k tomu příslušným orgánům kontrolu stavu obálky či střechy budovy, na jejichž zateplení byla prodávajícímu poskytnuta dotace Státního fondu životního prostředí z programu „Zelená úsporám“ a závazek zdržet se zásahů do obálky (střechy) budovy, které by mohly znehodnotit zateplení a v důsledku toho narušit energetické úspory budovy.
7. Na vlastníky jednotek a jejich právní nástupce přecházejí práva a povinnosti, vyplývající z nájemní smlouvy č.j. 1256/98/Lan, S/860/98, uzavřené dne 18.11.1998 mezi Městskou částí Praha 3 a p. Petrem Šustou na dobu neurčitou na užívání nebytového prostoru pro skladové účely, a to jedné místnosti v přízemí domu č.p. 446, Jeseniova 37 (dle stavebního určení místnost na odpadky).
8. Na nemovité věci nevážnou žádná zástavní práva, věcná břemena nebo jiná omezení vlastnických práv, vyjma výše uvedených.

**čl. V.****Pravidla pro správu domu, pro užívání společných částí a příspěvky  
na náklady spojené se správou domu a pozemků**

1. Do doby vzniku společenství vlastníků jednotek se bude správa domu, užívání společných částí domu a náklady spojené se správou domu a pozemků, řídit obdobně ustanoveními stanov (zejména pak články 3, 4, 10, 14 až 17), jejichž text tvoří přílohu č. 2 tohoto Prohlášení. Výjimkou pro jednání správce jsou limity stanovené v čl. 10 odst. 9 písm. h) bod VII., písm. i) bod II. a III., když částka limitující jednání, pro které není vyžadován souhlas shromáždění je stanovena pouze na 10.000,- Kč včetně DPH.
2. Do doby vzniku společenství vlastníků bude provádět správu domu Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s., IČO: 289 54 866 se sídlem: Praha 3, Olšanská 2666/7, PSČ 130 00.

**čl. VI.****Náležitosti stanov společenství vlastníků**

Rozdělením nemovité věci vznikne více než pět jednotek. Vlastník nemovité věci předpokládá vznik společenství vlastníků, neboť jednotky, vymezené tímto Prohlášením, nabídne ke koupi minimálně třem různým vlastníkům.

S ohledem na tuto skutečnost uvádí vlastník nemovité věci, dle § 1166 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., náležitosti stanov společenství vlastníků, a to ve formě Návrhu stanov, který tvoří přílohu č. 2 tohoto Prohlášení.

**čl. VII.****Závěr**

1. Náklady na vypracování tohoto Prohlášení a na schválení stanov a založení společenství vlastníků nese vlastník nemovité věci.
2. Přílohy tohoto Prohlášení tvoří:


- č. 1 - Schémata půdorysů všech podlaží určující polohu jednotek a společných částí,
- č. 2 - Návrh stanov společenství vlastníků

V Praze dne

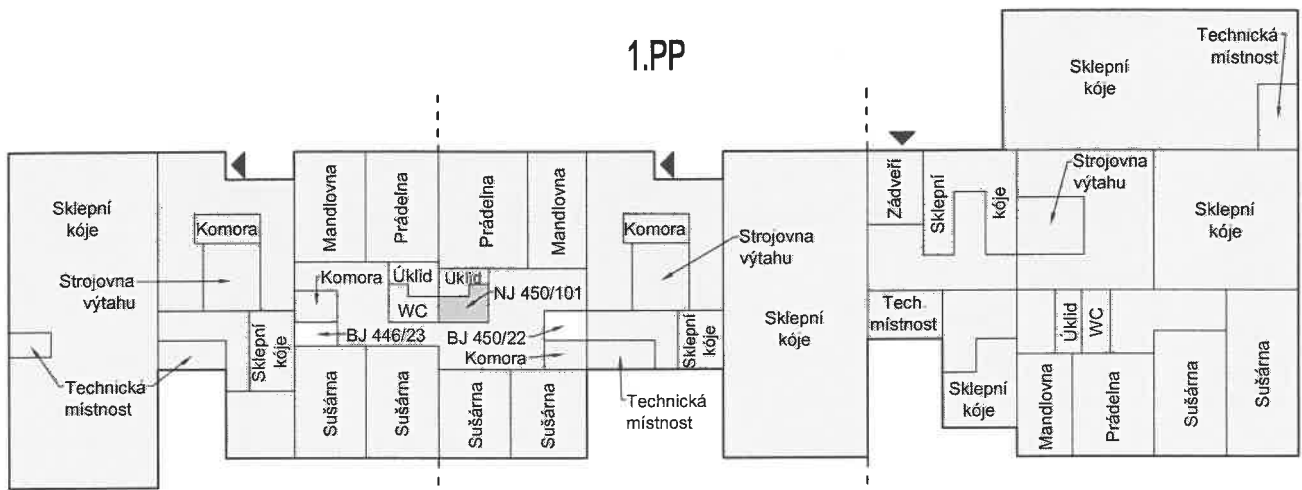
18 -07- 2018

Za vlastníka:

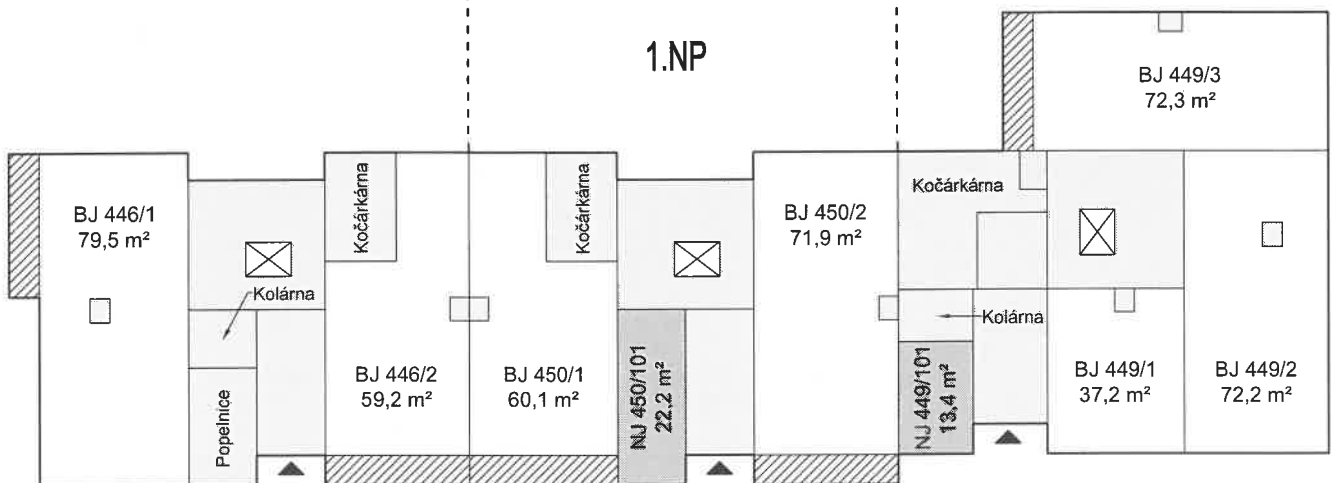
Městská část Praha 3  
Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 85 Praha 3  
identifikační číslo 00063517  
zastoupena starostou Mgr. Alexanderem Bellu

  
Mgr. Alexander Bellu, starosta MČ Praha 3

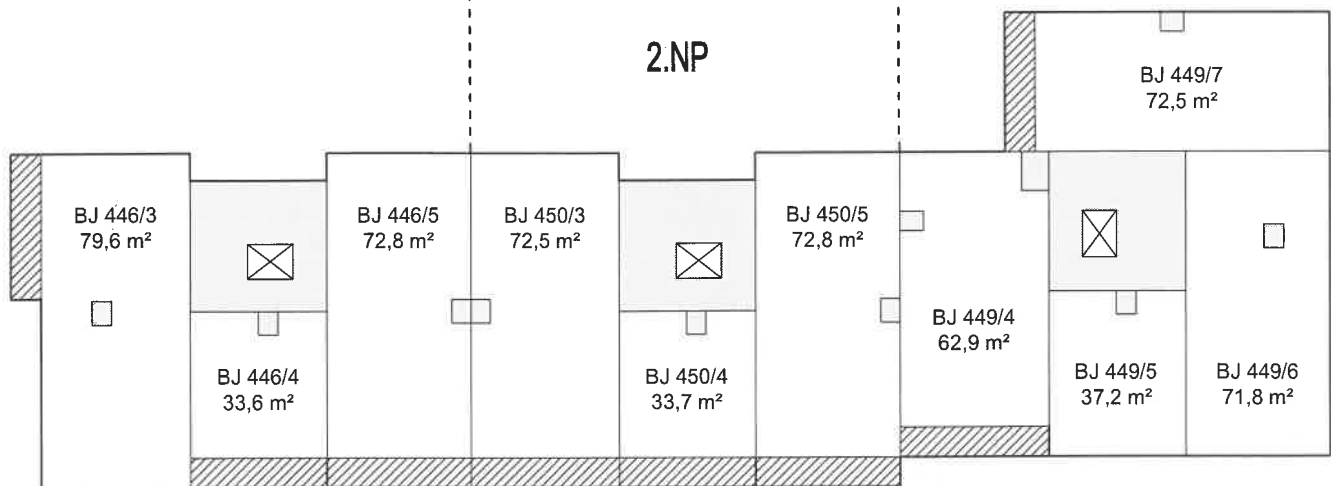
1.PP



1.NP



2.NP



Jeseniova 446/37

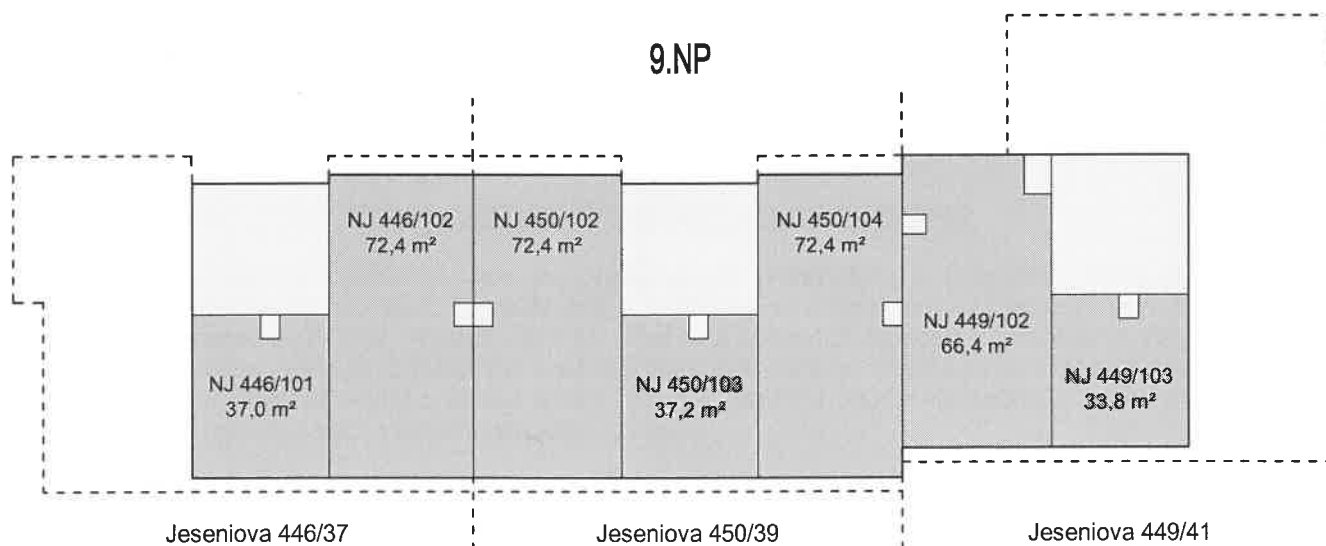
Jeseniova 450/39

Jeseniova 449/41









- Bytové jednotky
- Nebytové jednotky
- Společné prostory budovy
- Balkony, lodžie a terasy přímo přístupné z bytových a nebytových jednotek
- Výtah

**STANOVY**  
**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**  
(§1166 odst. 2 OZ ve spojení s §§1200 až 1216 OZ)  
(dále jen "Stanovy")

**ODDÍL PRVNÍ**  
**VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

Článek 1

**Právní postavení společenství vlastníků jednotek**

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství vlastníků**“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu č.p. 446, 450, 449 situovaného na pozemku parc.č. 1856/4, k.ú. Žižkov, adresou Jeseniova 446/37, 450/39, 449/41, Praha 3 (předmět činnosti společenství vlastníků); při naplňování svého účelu je společenství vlastníků způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Členy společenství vlastníků jsou vlastníci jednotek, společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek (dále jen "**člen**"). Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
3. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

Článek 2

**Název a sídlo**

1. Název společenství vlastníků je: **Společenství vlastníků Jeseniova 37, 39, 41, Praha 3**
2. Sídlo společenství vlastníků je: Praha 3, Jeseniova 446/37, PSČ 130 00

**ODDÍL DRUHÝ**  
**SPRÁVA DOMU A DALŠÍ ČINNOSTI**

Článek 3

**Správa domu a pozemku**

1. Společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
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.
3. V souladu s článkem 3 odst. 1 stanov se činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku rozumí
  - a) z hlediska provozního a technického zejména:
    - 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 stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
    - revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,

- údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
  - uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, 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.
- b) z hlediska správních činností zejména:
- 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 osobu odpovědnou za správu domu a pozemku ze zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) a jiných právních předpisů,
  - 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,
  - vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
  - 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,
  - 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,
  - výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
4. Společenství vlastníků je pro účely správy domu a pozemku 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 společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou např. výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
5. Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

#### Článek 4

#### Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem domu

1. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků (dále jen „**shromáždění**“) o určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (dále jen „**správce domu**“), může společenství vlastníků 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 uzavřené společenstvím vlastníků se správcem domu, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem domu obsahuje v návaznosti na rozsah činností, které má vykonávat při zajištění správy domu a pozemku podle rozhodnutí shromáždění, zejména tyto náležitosti:
  - a) vymezení činností, které bude správce domu vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu plnění spojených či souvisejících s užíváním jednotek (dále jen „**úhrada za služby**“) včetně jejich evidence,
  - c) povinnost správce domu předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce domu společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
  - d) povinnost správce domu předložit jednou ročně příslušným orgánům společenství vlastníků dle těchto stanov zprávu o činnosti správce domu, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož o jiných významných skutečnostech,

- e) povinnost správce domu předložit příslušným orgánům společenství vlastníků ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu služeb, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona nebo podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství,
  - f) povinnost správce domu před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - g) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. O určení osoby správce domu, její změně, jakož i o schválení smlouvy se správcem domu a schválení změny takové smlouvy v části ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, rozhoduje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem domu podle článku 4 odst. 1 až 3 stanov nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z OZ, právních předpisů a těchto stanov.

## ODDÍL TŘETÍ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

### Článek 5

#### Vznik a zánik členství Společné členství

1. Členství ve společenství vlastníků 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. 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 je člen vlastníkem,
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
3. Společnými členy společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
4. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni zmocnit jednoho společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
5. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství k okamžiku, ke kterému zápis změny předchozího spoluvlastnictví jednotky (společného jmění) na výlučné vlastnictví jediného člena do katastru nemovitostí nabyl účinků; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi společenství.

### Článek 6

#### Práva a povinnosti člena společenství vlastníků

1. Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená zejména v příslušných ustanoveních OZ a obecně závazných právních předpisů, těchto stanovách a rozhodnutích orgánů společenství vlastníků, především má právo
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených OZ, obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
  - d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu za služby a na vrácení případných přeplatků,
  - f) seznámit se, jak společenství hospodaří a jak dům a pozemek spravuje, nahlížet do smluv uzavřených společenstvím vlastníků ve věci správy, účetních knih a dokladů, jakož i dalších podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených či souvisejících s užíváním jednotky,
  - g) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění a do zápisů ze zasedání shromáždění;
  - h) obdržet informace dle článku 7 odst. 4 stanov,
  - i) užívat společné části, nejsou-li ve výlučném užívání jen některých vlastníků,
  - j) spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat byt, a to při dodržení podmínek stanovených v OZ,
  - k) obdržet potvrzení o dlužích člena související se správou domu a pozemku, popřípadě o tom, že takové dluhy nejsou.
2. Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních OZ a obecně závazných právních předpisů, těchto stanovách a rozhodnutích orgánů společenství vlastníků, zejména má povinnost
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) včas hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na ně a v případě prodlení hradit úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem,
  - c) včas hradit stanovené zálohy na úhrady za služby plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a případné nedoplatky vyplývající z vyúčtování služeb, a v případě prodlení hradit poplatek z prodlení ve výši stanovené právním předpisem,
  - d) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; tato pravidla vyplývají především z OZ a těchto stanov, rozhodnutí shromáždění, případně i z domovního řádu či prohlášení vlastníka,
  - e) řídit se při užívání společných částí a společných zařízení domu pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a právními předpisy,
  - f) zdržet se jednání, kterým by ztížil jinému vlastníku jednotky výkon práva spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat jeho byt, jakož i užívat společné části,
  - h) neprodleně upozorňovat předsedu společenství na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání jiných osob a na skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení vzniku škod na společných částech domu,
  - i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním nebo s jeho vědomím byt užívají,
  - j) umožnit po předchozím vyzvání do svého bytu, upravuje-li jej stavebně, přístup předsedovi společenství, popřípadě osobě jím pověřené, za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části,
  - k) oznamovat společenství vlastníků nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji podle článku 7 odst. 2 stanov, a dále počet osob a jejich změny dle článku 7 odst. 3 stanov;
  - l) předat předsedovi společenství projektovou dokumentaci v případě, že ve svém bytě či ve společných částech určených k výlučnému užívání provádí přestavbu či jinou změnu stavby.
3. Nahlížení do dokladů dle odstavce 1 písm. f) a g) tohoto článku stanov lze realizovat u předsedy společenství či správce domu v pravidelných termínech, stanovených k tomu účelu předsedou společenství (nejméně jednou měsíčně), a to po předchozí domluvě. Člen společenství nemá právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. V případě, že bude člen společenství vlastníků vyžadovat nahlížení do dokladů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci častěji než dvakrát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši, kterou stanoví společenství, nejméně však 300,- Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížet do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství vlastníků, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odst. 1 písm. g) tohoto článku stanov častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.
4. Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

Článek 7  
**Seznam členů**  
**Oznamovací povinnost členů**

1. Společenství vlastníků vede seznam svých členů. V seznamu členů se u každého člena společenství zapisuje vedle jména (názu) a místa trvalého pobytu (sídla) též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Do seznamu členů se zapíše také elektronická adresa (email), popřípadě doručovací adresa, pokud člen požaduje, aby mu společenství vlastníků doručovalo pozvánky na zasedání shromáždění a jiné dokumenty na jím sdělenou elektronickou adresu, popřípadě na doručovací adresu odlišnou od adresy domu. U společných členů se do seznamu členů zapisuje též jméno jejich společného zástupce.
2. Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit předsedovi společenství (a jeho prostřednictvím vlastníkům jednotek) své jméno a příjmení (název), adresu trvalého pobytu (sídla) a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. Oznámení musí být písemné.
3. Vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu oznámit předsedovi společenství změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby. Oznámení musí být písemné.
4. Společenství vlastníků sdělí vlastníku jednotky k jeho žádosti jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

Článek 8  
**Stavební úpravy a nezávadný stav bytu a společných částí**

1. Vlastník jednotky má právo svobodně uvnitř stavebně upravovat svůj byt. Bez rozhodnutí shromáždění však nesmí měnit účel užívání svého bytu, měnit jeho podlahovou plochu a ani jej slučovat s jiným bytem. Před vlastním zahájením vlastník jednotky ohlásí předsedovi společenství uvažované stavební úpravy, a to písemnou formou. V oznámení vlastník jednotky sdělí předsedovi společenství zejména rozsah stavebních úprav a předpokládané časové období jejich provádění. Vlastník jednotky je povinen sdělit předsedovi společenství též dodavatele, který bude stavební úpravy v bytě provádět a který bude mít výhradně za tímto účelem umožněn přístup do domu. Vlastník jednotky musí při provádění stavebních úprav postupovat v souladu se stavebně technickými a právními předpisy a nesmí omezit vlastnická práva ostatních vlastníků, ani narušit či omezit funkčnost společných částí domu.
2. Při provádění stavebních úprav musí vlastník jednotky brát ohled na ostatní vlastníky či uživatele bytů v domě. Provádění prací, které by mohly ostatní vlastníky či uživatele bytů obtěžovat hlukem, je možné pouze ve všední dny v době od 8,00 do 18,00 hodin.
3. Je-li podle právního předpisu k zamýšleným stavebním úpravám bytu třeba rozhodnutí, souhlas či jiné opatření správního orgánu, je vlastník jednotky povinen před započítím stavebních prací v bytě předložit předsedovi společenství rozhodnutí, souhlas či jiné opatření správního orgánu.
4. Po předchozím vyzvání je vlastník jednotky povinen do svého bytu, upravuje-li jej stavebně, umožnit přístup předsedovi společenství, popřípadě osobě jím pověřené, za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části; výzvu činí písemně předsedovi společenství alespoň 3 dny předem.
5. Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno. Vlastník jednotky je povinen provádět údržbu společných částí, které je oprávněn výlučně užívat, a to tak, aby nedocházelo k jejich poškození a aby byl zachován nezávadný stav.
6. 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. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

7. Při poškození jednotky prováděním prací podle článku 8 odst. 6 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

## ODDÍL ČTVRTÝ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

### Článek 9 Orgány společenství

Orgány společenství vlastníků jsou:

- shromáždění,
- předseda společenství.

### Článek 10 Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech nemovité věci; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Shromáždění je ke svému zasedání svoláváno předsedou společenství tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Předseda společenství je povinen svolat shromáždění i 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 vlastníků sami.
3. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání zasedání shromáždění uveřejní pozvánku na členskou schůzi na veřejné informační desce umístěné ve společných prostorách domu a taktéž ji členům vhodí do jejich schránky v domě a zároveň odešle na elektronickou adresu uvedenou v seznamu členů, popřípadě na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů, je-li odlišná od adresy domu. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu.
4. Pozvánka na zasedání shromáždění obsahuje alespoň
  - a) název a sídlo společenství vlastníků,
  - b) místo a dobu zahájení zasedání shromáždění,
  - c) pořad (program) zasedání shromáždění a
  - d) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem pořadu zasedání shromáždění, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
5. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
6. Zasedání shromáždění řídí předseda společenství a v případě jeho nepřítomnosti ten, kdo byl shromážděním k tomu zvolen (předsedající). Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedajícího zasedání (není-li přítomen předseda společenství) a zapisovatele. Předsedající vede zasedání tak, jak byl jeho pořad v pozvánce ohlášen, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. Záležitost, která nebyla uvedena na pořadu zasedání v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů oprávněných o ní hlasovat.
7. O průběhu zasedání shromáždění se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis obsahuje údaj o datu, místě a programu zasedání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle OZ a těchto stanov. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na zasedání shromáždění a prezenční listina. Předseda společenství odpovídá za to, že zápis bude vyhotoven do 30ti dnů od konání zasedání shromáždění. Způsob

seznamování členů se zápisem ze zasedání shromáždění určí svým usnesením shromáždění.

8. Člena může na zasedání shromáždění zastoupit kterákoliv fyzická či právnická osoba, která k tomu byla členem zmocněna písemnou plnou mocí.
9. Do výlučné působnosti shromáždění patří:
- a) změna stanov,
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volba a odvolávání členů předsedy společenství i náhradníků a rozhodování o výši odměny předsedy společenství,
  - d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu,
  - e) schválení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, jakož i schválení celkové výše mimořádného příspěvku dle článku 15 odst. 6 stanov,
  - f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - g) schválení rozpočtu na kalendářní rok včetně plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí, sestaveného podle pravidel určených ve stanovách, jakož i schválení výsledků plnění tohoto rozpočtu v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství;
  - h) rozhodování o
    - I. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - II. změně účelu užívání domu nebo bytu,
    - III. změně podlahové plochy bytu,
    - IV. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    - V. změně podílu na společných částech nemovité věci,
    - VI. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    - VII. opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo stavební úpravě společných částí, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000,- Kč včetně DPH; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravu způsobenou havárií na společných částech či opravu, u které nutnost provedení plyne z revizní zprávy;
  - i) udělování předchozího souhlasu
    - I. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - II. k nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok převyšuje částku 50.000,- Kč včetně DPH, popřípadě částku nižší, pokud tak rozhodne (včetně určení nižší částky) shromáždění,
    - III. ke zcizení a zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný a dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč včetně DPH, popřípadě částku nižší, pokud tak rozhodne (včetně určení nižší částky) shromáždění,
    - IV. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    - V. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (správce domu), i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
  - k) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
10. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, ledaže tyto stanovy stanoví jinak. K přijetí rozhodnutí shromáždění se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy anebo zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.
11. K přijetí usnesení v záležitostech uvedených v článku 10 odst. 9 písm. a), písm. e), písm. h) bod II., písm. i) bod I. a bod IV., písm. f) a písm. j) je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek. Pokud se jedná o přijetí usnesení o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek - členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech nemovité věci, je vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek.



12. Vlastníci jednotek hlasují na shromáždění veřejně, ledaže shromáždění nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů rozhodne, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků.
13. K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství 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 nepřísluší předsedovi společenství.
14. 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.
15. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, 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 vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

#### Článek 11

#### **Rozhodnutí shromáždění 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.
2. Návrh musí obsahovat alespoň:
  - a) text navrhovaného usnesení,
  - b) podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny,
  - c) lhůtu, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu vlastníkově jednotky,
  - d) další údaje, určí-li tak tyto stanovy.
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, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. 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.

#### Článek 12

#### **Předseda společenství vlastníků**

1. Statutárním orgánem společenství vlastníků je předseda společenství vlastníků (dále jen „**předseda**“).
2. Předsedovi náleží veškerá působnost, kterou zákon, stanovy nebo rozhodnutí shromáždění nesvěří shromáždění. Předseda 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 nabytí movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství a dále těch movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nedosahuje limitu stanoveného v článku 10 odst. 9 písm. i) bod II. stanov,
  - c) rozhoduje o zcizení a zatížení movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství a dále movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný a dlouhodobý nehmotný majetek,

nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nedosahuje limitu stanoveného v článku 10 odst. 9 písm. i) bod III. stanov,

- d) rozhoduje o opravě, rekonstrukci, modernizaci nebo stavební úpravě společných částí v souladu s rozpočtem schváleným shromážděním, o opravě způsobené havárií na společných částech či opravě, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy, a dále o opravě, pokud náklad na její provedení nedosahuje limit stanovený v článku 10 odst. 9 písm. h) bod VII. stanov,
  - e) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
  - f) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - g) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků, 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,
  - h) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
    - i) zajišťuje řádné vedení písemností společenství a vede seznamu členů;
    - j) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
    - k) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
    - l) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
3. Předseda zastupuje společenství vlastníků ve všech záležitostech samostatně. Předseda se za společenství vlastníků podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis, případně údaj o své funkci.
  4. Předseda vykonává funkci osobně.
  5. Předsedou nebo zástupcem právnické osoby, která je předsedou, může být pouze osoba, která je plně svéprávná, bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání a splňuje všechny podmínky zákonem stanovené pro členy voleného orgánu právnické osoby. Předsedou může být i osoba odlišná od vlastníka jednotky.
  6. Je-li předsedou právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve funkci zastupovala, jinak tuto právnickou osobu-předsedu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
  7. Kdo přijme funkci předsedy, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale předseda, který není této péče schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
  8. Předseda je volen a odvoláván shromážděním. Shromáždění může zvolit též náhradníky předsedy.
  9. Funkční období předsedy činí pět (5) let a počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Předseda může být volen opětovně.
  10. Předseda může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením došlým společenství vlastníků, s tím, že funkce zaniká uplynutím dvou (2) měsíců od dojití tohoto prohlášení společenství vlastníků.
  11. Předseda může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
  12. V případě zániku funkce předsedy před koncem jeho funkčního období, nastupuje na jeho místo náhradník, byl-li shromážděním zvolen. Nebyl-li náhradník předsedy zvolen, zvolí nejbližší shromáždění nového předsedu.
  13. Odměnu za výkon funkce předsedovi náleží pouze v případě, že nárok na její výplatu a její výše byla schválena shromážděním.

#### Článek 13

#### **Určení prvního předsedy společenství**

Prvním předsedou se určuje:

**Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s.**, IČ: 28954866 se sídlem: Praha 3, Olšanská 2666/7, PSČ 13000

## ODDÍL PÁTÝ PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

### Článek 14

#### Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

1. O záležitostech běžné správy domu a pozemku rozhoduje předseda, případě k tomu pověřený správce domu, ten však jen v rozsahu činností, které má vykonávat při zajištění správy domu a pozemku podle rozhodnutí shromáždění.
2. Každý vlastník jednotky má právo užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
3. Je-li sklepní kóji oprávněn výlučně užívat jen vlastník některé jednotky, je vlastník takové jednotky povinen ji na svůj náklad opravovat, udržovat a řádně o ni pečovat.
4. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání společných prostor domu. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství. Členové jsou povinni zajistit, aby osoby, které se v domě zdržují s jejich svolením, dodržovaly domovní řád.
5. Člen společenství vlastníků je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných prostorách domu, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství vlastníků.
6. Člen společenství vlastníků je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
7. Člen společenství je povinen se zdržet užívání lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na lodžii byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
8. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem předsedy společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu.
9. Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
10. Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

## ODDÍL ŠESTÝ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek 15  
**Hospodaření společenství vlastníků**

1. Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky přijatými od členů na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku a na úhradu za služby a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
  - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
  - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
  - c) poplatky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za úhradu služeb, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
  - d) pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky dle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.,
  - e) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
  - f) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
  - g) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
  - h) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.
3. Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy:
  - a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
  - 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.
4. Náklady na správu domu představují zejména:
  - a) náklady na údržbu, úklid a opravy společných částí,
  - b) daň z nemovitostí,
  - c) pojištění domu proti živelním a vodovodním pohromám a odpovědnosti za škodu způsobenou třetími osobami,
  - d) zajištění nepřetržité havarijní služby,
  - e) mzdové náklady včetně odvodu na sociální a zdravotní pojištění pracovníků zajišťujících provoz domu (domovník, předseda, apod.),
  - f) spotřeba energií ve společných částech domu (elektrina apod.),
  - g) náklady na vlastní správní činnost společenství vlastníků a podobné náklady vlastní správní činnosti (viz článek 15 odst. 5 stanov)
  - h) ostatní náklady vztahující se přímo k domu.
5. Náklady na vlastní správní činnost a podobné náklady vlastní správní činnosti představují zejména:
  - a) odměna správce domu,
  - b) odměna členů volených orgánů společenství vlastníků,
  - c) náklady na vedení účetnictví,
  - d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
  - e) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
  - f) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
  - g) náklady kanceláře, a to například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, atd.,
  - h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
6. V případě, že společenství vlastníků nemá dostatek finančních prostředků na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav domu nebo jejich vnitřních rozvodů tak, aby všichni vlastníci jednotek měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním bytu, jsou všichni vlastníci jednotek povinni na takové opravy přispět formou mimořádného příspěvku, a to poměrem odpovídajícím jejich podílům na společných částech domu. Celkovou výši mimořádného příspěvku a lhůtu

jeho splatnosti stanoví svým rozhodnutím shromáždění.

7. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech nemovité věci.
8. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
9. Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků 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 vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

#### Článek 16

##### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Předseda, v součinnosti se správcem domu, sestavuje na každý kalendářní rok rozpočet společenství, který představuje přehled plánovaných výnosů a nákladů na správu domu a pozemku, zejména nákladů na (i) údržbu, úklid, opravy společných částí, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, (ii) zajišťování služeb a dodávek, (iii) případně další investice a zdroje na jejich krytí. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření společenství v kalendářním roce a vytvoření dostatečné zálohy finančních prostředků na opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, plánované k realizaci v letech budoucích.
2. Rozpočet společenství na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek.
3. Předseda, popřípadě správce, je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a vztahu finančních prostředků určených jako dlouhodobá záloha na opravy nejméně jedenkrát ročně. Vyžaduje-li stav domu větší částky, než má společenství k dispozici, je předseda povinen na tuto skutečnost neprodleně upozornit vlastníky jednotek a předat jim konkrétní rozpis potřebných částek.

#### Článek 17

##### Pravidla pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb

1. Vlastníci jednotek jsou povinni finančně přispívat na správu domu a pozemku (dále jen „příspěvek“), přičemž tento příspěvek je tvořen ze dvou složek, a to z
  - a) příspěvku na odměňování správce domu, odměňování předsedy, vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, což jsou zejména náklady uvedené v článku 15 odst. 5 těchto stanov („příspěvek na odměnu správce“), jehož výše je stejná na každou jednotku;
  - b) příspěvku na ostatní správu společných částí domu a pozemku („příspěvek na ostatní správu – fond oprav“), jehož výše se stanoví poměrem podlahové plochy jednotky ku celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Pro účely stanovení výše příspěvku na ostatní správu se podlahovou plochou jednotky rozumí v případě jednotky, se kterou není spojeno právo na užívání lodžie, výměra podlahové plochy bytu zahrnutého v jednotce, uvedená v prohlášení vlastníka domu, a v případě jednotky, se kterou je spojeno právo výlučně užívat lodžii, pak výměra podlahové plochy bytu zahrnutého v jednotce, uvedená v prohlášení vlastníka domu, navýšená o 50% výměry podlahové plochy lodžie užívané výlučně s jednotkou.
2. Celkovou výši příspěvků pro příští období stanoví svým rozhodnutím shromáždění (článek 10 odst. 9 písm. e) stanov). Příspěvky jsou vlastníci jednotek povinni platit měsíčně zálohově. Nevyčerpané příspěvky se vlastníkům jednotek nevracejí, ale převedou se do dalšího období jako dlouhodobá záloha, nerozhodne-li shromáždění jinak. Konkrétní výši příspěvků připadající na konkrétního vlastníka jednotky sdělí vlastníkům jednotek předseda, popřípadě správce domu, přičemž tato výše bude vycházet z celkové výše příspěvků pro další období schválené rozhodnutím shromáždění, a to při dodržení stanov a usnesení shromáždění.
3. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí i nadále výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

4. Příspěvky je vlastník povinen uhradit na účet společenství vlastníků nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se příspěvek hradí, a to počínaje dnem, kdy se stal vlastníkem jednotky.
5. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky ke dni účinnosti převodu vypořádat. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, je povinen předložit nabyvateli jednotky potvrzení společenství jaké dluhu související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy související se správou domu a pozemku, které z tohoto vlastníka jednotky (převodce) přešly na nabyvatele jednotky, ručí převodce jednotky společenství.
6. Vlastníci jednotek jsou povinni platit měsíční zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby). Výši zálohy na služby si vlastník jednotky buď písemně dohodne se společenstvím, anebo je povinen platit zálohu ve výši, kterou svým rozhodnutím schválilo shromáždění. Neschválí-li shromáždění výši záloh na služby, je vlastník jednotky povinen platit zálohy na služby ve výši stanovené podle zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „zák. č. 67/2013 Sb.“). Společenství má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
7. Způsob rozúčtování cen služeb na jednotky schvaluje shromáždění svým rozhodnutím. Neschválí-li shromáždění způsob rozúčtování cen služeb, bude postupováno podle pravidel stanovených v zák. č. 67/2013 Sb. Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se však vždy rozúčtují podle zvláštního právního předpisu upravujícího způsob rozúčtování takových nákladů mezi konečné spotřebitele vyjma případu, že všichni vlastníci jednotek uzavřou písemnou dohodu o jiném způsobu rozúčtování uvedených nákladů. Změna způsobu rozúčtování nákladů na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
8. Zálohy na úhrady za služby jsou vlastníci povinni uhradit na účet společenství nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který jsou zálohy hrazeny, a to počínaje měsícem, kdy jim vzniklo vlastnické právo k jednotce.
9. Zálohy na úhrady za služby budou vlastníkům jednotek vyúčtovány nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, což je kalendářní rok, tj. nejpozději do 30. 4. daného roku. Zjištěný přeplatek bude vlastníkům jednotlivých jednotek vrácen nejpozději do 31. 7. daného roku po provedeném vyúčtování, pokud nedojde k jiné dohodě. Ve stejné lhůtě jsou vlastníci jednotek povinen uhradit společenství vlastníků zjištěný nedoplatek.
10. Pokud se vlastník jednotky dostane do prodlení se zaplacením příspěvku, je povinen uhradit společenství vlastníků úroky z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády k provedení OZ. Pokud se vlastník jednotky dostane do prodlení se zaplacením zálohy na úhrady za služby anebo nedoplatku z vyúčtování služeb, je povinen uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené zák. č. 67/2013 Sb.
11. Pro první období se výše příspěvků na správu domu stanoví takto:
  - a) na náklady na správu domu, a to vyjma nákladů uvedených v odst. 1 písm. a) tohoto článku stanov, je vlastník každé jednotky povinen přispívat měsíčně částkou ve výši 20,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy jednotky (stanovené podle odst. 1 písm. b) tohoto článku stanov);
  - b) na náklady na odměňování správce domu a podobné náklady vlastní správní činnosti dle odst. 1 písm. a) tohoto článku stanov je vlastník každé jednotky povinen přispívat měsíčně částkou ve výši celkem 206,- Kč.

Článek 18  
**Nebytový prostor**

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

