

# PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

dle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění (Občanský zákoník)  
k nemovité věci pozemku parc.č. 1609, jehož součástí je dům č.p. 1651

**Sudoměřská 33**, a funkčně souvisejícímu pozemku parc.č. 1610, 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 závazky vztahující se k nemovité věci
- čl. V. Pravidla pro správu domu, pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku
- 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  
zastoupena Ing. Vladislavou Hujovou,  
starostkou městské části

**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. **1609**, zastavěná plocha a nádvoří  
o výměře 254 m<sup>2</sup>

parc.č. **1610**, ostatní plocha - zeleň  
o výměře 238 m<sup>2</sup>

(dále v textu jen „pozemky“)

a

**DOMU**, který je součástí pozemku parc.č. 1609  
čís.popsné **1651**  
čís.orientační **33**  
ulice: **Sudoměřská**

(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 v 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.	1651/1	byt/byt	64,2	1+1	1.NP	642 / 7117		lodžie sklepní kóje v 1. PP
2.	1651/2	byt/byt	64,1	1+1	1.NP	641 / 7117		lodžie
3.	1651/3	byt/byt	64,6	1+1	2.NP	646 / 7117		lodžie sklepní kóje v 1. PP
4.	1651/4	byt/byt	64,7	1+1	2.NP	647 / 7117		lodžie sklepní kóje v 1. PP
5.	1651/5	byt/byt	65,1	1+1	3.NP	651 / 7117		lodžie sklepní kóje v 1. PP
6.	1651/6	byt/byt	64,9	1+1	3.NP	649 / 7117		lodžie sklepní kóje v 1. PP
7.	1651/7	byt/byt	65,5	1+1	4.NP	655 / 7117		lodžie sklepní kóje v 1. PP
8.	1651/8	byt/byt	65,8	1+1	4.NP	658 / 7117		lodžie sklepní kóje v 1. PP
9.	1651/9	byt/byt	65,9	1+1	5.NP	659 / 7117		lodžie sklepní kóje v 1. PP
10.	1651/10	byt/byt	66,3	1+1	5.NP	663 / 7117		lodžie sklepní kóje v 1. PP
11.	1651/101	nebytový prostor/ jiný nebytový prostor	60,6		1. PP	606 / 7117		

2. Podíly na společných částech jsou určeny poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek.

### čl. III.

#### Určení společných částí

1. 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. 1609, zastavěná plocha a nádvoří a funkčně související pozemek parc.č. 1610, ostatní plocha - zeleň, oba se všemi jejich součástmi a příslušenstvím,

B/ společné části:

- vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
- střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová cesta tepelného spotřebiče,
- schody, vchody a vstupní dveře do domu, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu),
- hlavní instalační šachty, průduchy, světlíky,
- 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
- přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpust' (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z jednotky, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- protipožární zařízení,
- rozvody elektrické energie až k jednotkovému jističi za elektroměrem,
- rozvody plynu až k uzávěru pro jednotku,
- rozvody 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,
- rozvody STA,
- rozvody telefonu, domácí zvoněk, domácí telefon včetně zvonkového a hovorového tabla,
- půdní prostory, WC a prádelna situované v 6. NP, sklepní kóje a technická místnost situované v 1. PP, balkón ve 2. NP přístupný jen ze společných částí.

2. Nejsou určeny žádné společné části společné jen některým vlastníkům jednotek.

### čl. IV.

#### Práva a závazky 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 a správu budovy. V době zápisu Prohlášení vkladem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) jsou tyto smlouvy vlastníkem nemovité věci platně uzavřeny.
2. Na vlastníky jednotek a na jejich právní nástupce přechází povinnost uzavřít k výzvě Magistrátu hlavního města Prahy učiněné do 5 let smlouvu o bezúplatném umístění a provozování Městského kamerového systému hl. m. Prahy nebo prvku Městského rádiového systému hl.m. Prahy nebo Autonomního systému varování hl.m. Prahy na převáděném objektu a s tím i souvisejícího technologického zařízení, zejména kamery nebo sirény, přenosových technologií, rozvodů, kabelů a antén, včetně práva na napojení předmětného zařízení na samostatně jištěný měřený odběr v rozvaděči elektrické energie, a dále v právu přístupu do objektu osob, pověřených zajišťováním provozu, provozní údržby a oprav tohoto zařízení za účelem provozování, údržby a oprav předmětného zařízení, a to vše v souladu se zákonem č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, v platném znění.
3. Na vlastníky jednotek přechází závazek zachovat v budově zařízení a rozvody pro jednosměrné šíření televizních signálů, provozované společností UPC Česká republika, s.r.o., IČO: 00562262, se sídlem Praha 4, Nusle, Závishiova 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 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 pozemku**

1. Do doby vzniku společenství vlastníků jednotek se bude správa domu, užívání společných částí domu a náklady spojené se správou domu a pozemku, řídit obdobně ustanoveními článku III., IV. XII. a XIII. stanov, jejichž text tvoří přílohu č. 2 tohoto Prohlášení.
2. Do doby vzniku společenství vlastníků bude provádět správu domu dosavadní správce, kterým je Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s., IČ 289 54 866, se sídlem Praha 3, Olšanská 2666/7, PSČ 130 00

#### **čl. VI.**

#### **Náležitosti stanov společenství vlastníků**

1. 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.
2. 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 domu,
  - č. 2 - Návrh stanov společenství vlastníků

V Praze dne - 9 -07- 2014

Za vlastníka:

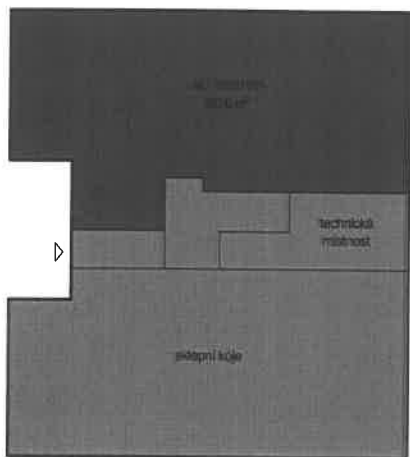
Městská část Praha 3  
Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 85 Praha 3  
identifikační číslo 00063517  
zastoupena starostkou Ing. Vladislavou Hujovou



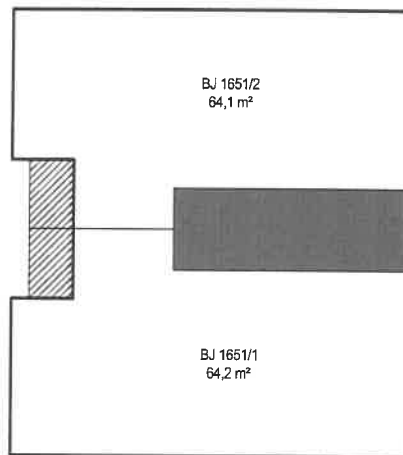
.....  
Ing. Vladislava Hujová, starostka MČ Praha 3



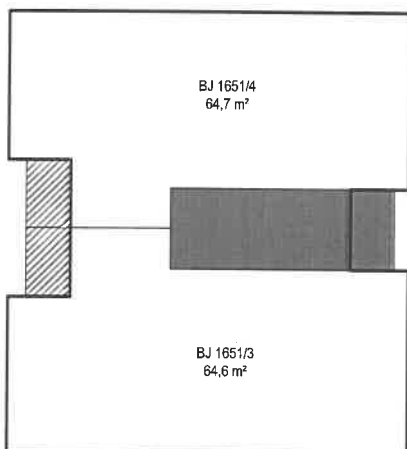
1.PP



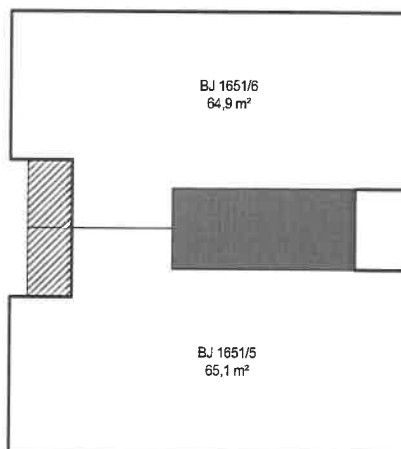
1.NP



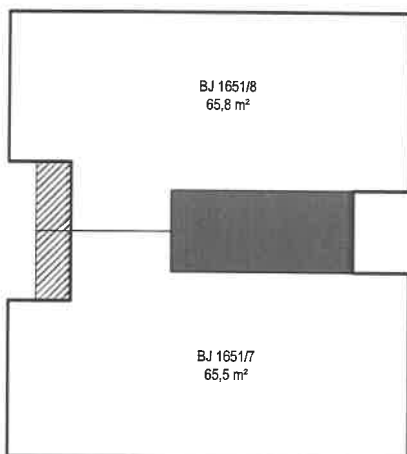
2.NP



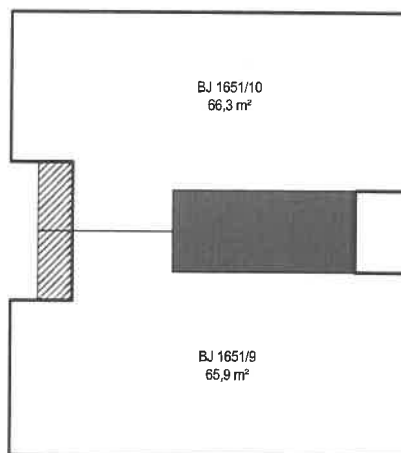
3.NP



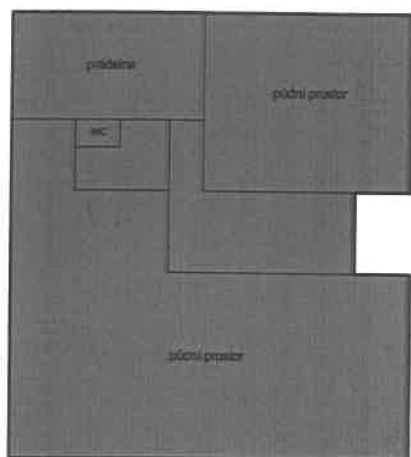
4.NP







5.NP



6.NP



-  Bytové jednotky
-  Lodžie a balkóny bytových jednotek
-  Nebytové jednotky
-  Společné prostory budovy



# STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ V DOMĚ SUDOMĚŘSKÁ 1651/33, PRAHA 3 (dále jako „stanovy“)

## ČÁST PRVNÍ

### VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

#### ČI. I

##### Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků (dále také jen jako "*společenství*") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen jako „občanský zákoník“), za účelem zajišťování správy domu č.p. 1651 obec Praha, adresou Sudoměřská 33, Praha 3 (dále jen jako "*správa domu a pozemku*").

(2) Společenství je způsobilé při naplňování svého účelu, jak je vyjádřen v odst. 1 tohoto článku, nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, a to v rozsahu a způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech (zejména občanském zákoníku) a v těchto stanovách. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(3) Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále také jen "*jednotka*"), za podmínek uvedených v příslušných ustanovení občanského zákoníku a těchto stanov (dále také jen "*člen společenství*" nebo "*vlastník*").

#### ČI. II

##### Název a sídlo společenství

(1) Název společenství je:

**„Společenství vlastníků v domě Sudoměřská 1651/33, Praha 3“**

(2) Sídlo společenství je: Sudoměřská 1651/33, PSČ 130 00 Praha 3

## ČÁST DRUHÁ

### PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

#### ČI. III

##### Správa domu a pozemku

(1) Správou domu a pozemku se rozumí 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.

(2) 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.

(3) Správa domu se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníkovvi.

(4) Správou domu a pozemku 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 těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,

b) 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,

c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,

d) 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, nepoškožují nebo nemění společné části domu,

e) 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 (např. vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění vyhlášky č. 62/2013 Sb., vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.) a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z jiných právních předpisů,

f) 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,

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

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

i) 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,

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

(5) 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 společenství oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

(6) Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

(7) Nad rámec shora uvedených činností je společenství dále oprávněno činit opatření ke zjednáání nápravy, neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, a to i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

#### **ČI. IV**

##### **Zajišťování správy domu a pozemku prostřednictvím další osoby**

(1) Shromáždění společenství je oprávněno určit osobu, jejímž prostřednictvím budou zajišťovány některé činnosti související se správou domu a pozemku, jakož i schválit smlouvu s touto osobou, nebo její změnu v ujednání o ceně a o rozsahu činnosti (dále v těchto stanovách jako „osoba pověřená správou“).

(2) Smlouva s osobou pověřenou správou obsahuje alespoň:

a) vymezení činností, které bude osoba pověřená správou vykonávat,

b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,

c) povinnost osoby pověřené správou předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byla osoba pověřená správou společenstvím zmocněna k jejich uzavírání,

d) povinnost osoby pověřené správou předložit jednou ročně shromáždění zprávu o své činnosti, 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 osoby pověřené správou před ukončením její činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě domu a pozemku a své činnosti,

f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Uzavřením smlouvy s osobou pověřenou správou dle tohoto článku nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z ustanovení občanského zákoníku a těchto stanov.

#### **ČÁST TŘETÍ**

##### **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

#### **ČI. V**

##### **Společná ustanovení**

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor společenství / předseda společenství

## **Čl. VI Shromáždění**

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.

(2) Do 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 volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení rozpočtu společenství, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování
  - 1. o členství společenství vlastníků 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 výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem,
- 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
  - 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků 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,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, 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 zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(3) Statutární orgán svolává shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka, a připravuje příslušné podklady pro jednání shromáždění.

(4) Statutární orgán má dále povinnost svolat shromáždění, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva členové společenství, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(5) Nesplní-li statutární orgán povinnost svolat shromáždění podle odstavce 3 nebo 4 tohoto článku, jsou oprávněni svolat shromáždění členové společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva členové společenství, a to na náklad společenství.

(6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se odešle všem členům společenství na jejich příslušnou adresu, jak je uvedena ve veřejném rejstříku, a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.

(7) Písemná pozvánka musí být odeslána, a současně vyvěšena v domě 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 seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(8) Právo účastnit se shromáždění jako jeho člen a podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou domu je právem vlastníka jednotky. Vlastník jednotky se účastní shromáždění osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování vlastníka jednotky na schůzi shromáždění musí být písemná.

(9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo předseda společenství; v případě že je shromáždění svoláno podle odstavce 5, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný příslušným svolavatelem.

(10) Shromáždění hlasuje veřejně. Může se však 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.

(11) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlas většiny přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

(12) Každý vlastník má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

(13) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu 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.

(14) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.

(15) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých rozhodnutí a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

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

## **Čl. VII**

### **Rozhodování mimo zasedání shromáždění**

(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. Rozhodování mimo zasedání shromáždění probíhá, jak je uvedeno níže v tomto článku.

(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, přičemž tato lhůta činí nejméně 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 dle tohoto článku 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.**

### **Výbor**

#### **(statutární orgán varianta I.)**

(1) Výbor je statutárním orgánem společenství a náleží mu veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří shromáždění, anebo kterou si k rozhodnutí shromáždění nevyhradilo.

(2) Členové výboru mohou zastupovat společenství ve všech záležitostech. V zastoupení společenství činí právní jednání vždy dva členové výboru společně. Samostatně může společenství zastoupit člen výboru, jen byl-li zmocněn k určitému právnímu jednání. Má-li společenství zaměstnance, pověří jednoho člena výboru právním jednáním vůči zaměstnancům; jinak tuto působnost vykonává předseda výboru.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu výboru volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní čtvrtletí.

(6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Pro zápisy z jednání výboru se přiměřeně použijí ustanovení článku VI. odstavců 14 a 15 těchto stanov. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Členem výboru může být fyzická nebo právnická osoba. Členem výboru nebo zástupcem právnické osoby jako člena výboru je způsobilá být osoba, která je plně svéprávná a současně bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání.

(9) Funkční období členů výboru je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále zaniká na základě odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce shromážděním.

(10) Člen výboru může být zvolen opětovně.

(11) Člen výboru může před uplynutím funkčního období ze své funkce odstoupit, a to odpovídajícím písemným prohlášením došlým orgánu výboru. Zánik funkce dle tohoto odstavce nastává uplynutím dvou měsíců od řádného dojití příslušného prohlášení.

(12) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě.

(13) Prvními členy výboru jsou .....

#### **Čl. VIII** **Předseda společenství** **(statutární orgán varianta II.)**

(1) Předseda společenství je statutárním orgánem společenství a náleží mu veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří shromáždění, anebo kterou si k rozhodnutí shromáždění nevyhradilo.

(2) Předseda společenství může zastupovat právnickou osobu ve všech záležitostech.

(3) Předseda společenství je volen a odvoláván shromážděním.

(4) Předsedou společenství může být fyzická nebo právnická osoba. Předsedou společenství nebo zástupcem právnické osoby jako předsedy společenství je způsobilá být osoba, která je plně svéprávná a současně bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání.

(5) Funkční období předsedy společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce předsedy výboru dále zaniká na základě odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce shromážděním.

(6) Předseda společenství může být zvolen opětovně.

(7) Předseda společenství může před uplynutím funkčního období ze své funkce odstoupit, a to odpovídajícím písemným prohlášením došlým shromáždění. Zánik funkce dle tohoto odstavce nastává uplynutím dvou měsíců od řádného dojití příslušného prohlášení.

(8) Prvním předsedou společenství je ....

#### **ČÁST ČTVRTÁ**

## PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ, ZPŮSOB JEJICH UPLATŇOVÁNÍ

### ČI. IX

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má právo

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených ustanoveními občanského zákoníku 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 řádné vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a právo na vrácení případných přeplatků dle vyúčtování záloh,

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.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s ustanoveními občanského zákoníku a těmito stanovami,

b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,

c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

d) řídit se při užívání společných částí právními předpisy, těmito stanovami a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,

e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět výhradně tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kdy tak stanoví občanský zákoník nebo tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

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 instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,

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 výbor nebo předseda společenství alespoň 3 dny předem, Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.



i) oznámit nabytí jednotky do vlastnictví, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníků jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu 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 společenství bez zbytečného odkladu změny v počtu osob, které mají v jednotce v jeho vlastnictví domácnost a bydlí v ní 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.

k) předat statutárnímu orgánu společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

(3) Člen společenství uplatňuje svá práva a plní své povinnosti způsoby dle příslušných ustanovení zákona a těchto stanov.

## **ČÁST PÁTÁ**

### **HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

#### **Čl. X**

#### **Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků 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.

(2) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(3) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

(4) Člen společenství ručí za dluhy společenství v poměru, který odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech.

(5) Shromáždění je oprávněno pravidla hospodaření společenství svým rozhodnutím rozšířit nebo změnit, pouze však s ohledem na platné právní a technické předpisy a ustanovení občanského zákoníku.

#### **Čl. XI**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství**

(1) Rozpočet společenství vytvoří statutární orgán na základě dostupných informací týkajících se předchozího provozu a správy domu a pozemku, tak, aby příspěvky a zálohy hrazené vlastníky pokryly náklady na hospodaření společenství.

(2) Příjmem společenství jsou zejména

a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku a těchto stanov,

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 vlastníků jednotek,

e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,

f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a

g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

(3) Příjmem společenství však nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to ani v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství. Příjmy dle tohoto odstavce jsou příjmy plynoucí přímo jednotlivým vlastníkům, a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech; 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.

## Čl. XII

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

(1) Vlastník jednotky přispívá na správu a údržbu domu ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Výjimku tvoří příspěvky na: (i) odměňování členů výboru/předsedy, (ii) vedení účetnictví, (iii) odměna třetí osoby, která bude zajišťovat některé činnosti správy. Tyto náklady se rozvrhnou na každou jednotku v domě ve stejné výši.

(2) Vlastník jednotky platí zálohy na služby, zahrnující zejména (nikoliv výlučně) dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz a čištění komínů, provoz výtahu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, a další.

(3) Příspěvky na správu domu a pozemku dle odst. 1 tohoto článku a náklady na plnění spojená nebo související s užíváním bytu dle předchozího odstavce tohoto článku (služby) platí vlastníci jednotek měsíčně, a to vždy do patnáctého dne příslušného kalendářního měsíce. Výše měsíční zálohy je stanovena společenstvím jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na příspěvky a na služby vyplývající ze sestaveného rozpočtu na příslušný kalendářní rok dle čl. XI odst. 1 těchto stanov.

(4) Nebude-li rozhodnuto společenstvím jinak, rozúčtují se náklady na služby následovně: \_

a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,

b) provoz a čištění komínů na každou jednotku v domě ve stejné výši,

c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu na každou jednotku v domě ve stejné výši,

d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,

e) náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

(8) Vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, jakož i příspěvků na správu domu a pozemku provádí společenství jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Ve vyúčtování musí být uvedena skutečná výše nákladů na správu domu a pozemku a na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních příspěvků na správu domu a pozemku jakož i záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 4 kalendářních měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

(9) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá statutární orgán 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.

## ČÁST ŠESTÁ

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

#### Čl. XIII

(1) Společné části jsou určeny k užívání všem vlastníkům jednotek, pokud nejsou označeny jako části, společné vlastníkům pouze některých jednotek.

(2) Vlastník jednotky má povinnost užívat jednotku, jakož i společné části, tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě.

(3) Vlastník jednotky má povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí obsažených zejména v zákoně, v těchto stanovách, v prohlášení vlastníka budovy a případně ve vnitřních předpisech společenství či v rozhodnutí orgánů společenství, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo do jednotky;

(4) Vlastník jednotky je povinen odstranit na vlastní náklady všechny závady a poškození, které způsobil sám nebo které způsobili další uživatelé jeho jednotky, na jiných jednotkách nebo společných částech.

(5) Vlastník jednotky je povinen na předchozí vyzvání umožnit přístup do jednotky, pokud to je nezbytné k provedení úprav nebo oprav ostatních jednotek, společných částí popř. domu jako celku a dále je povinen umožnit v jednotce instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.

(6) Práva, povinnosti vlastníků jednotek a jejich vzájemné vztahy se řídí platnými právními předpisy (zejména občanským zákoníkem) a těmito stanovami.

(7) Pravidla pro správu domu a pozemku jsou obsažena v části druhé až páté těchto stanov.

## **ČÁST SEDMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### **ČI. XIV**

(1) V ostatním se práva a povinnosti vlastníků jednotek řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník či jinými právními předpisy.

V Praze dne [xxx]

**Mgr. Erik Zeman, advokát**  
Slavíkova 1568/23, 120 00 Praha 2  
ČAK č.osv. 10732, IČ: 86631730  
Tel.: 222 210 761 Fax: 222 210 762