

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

dle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění (Občanský zákoník)

k nemovité věci pozemku: **parc. č. 1887/2**, jehož součástí je

dům č. p. **265, 266, 273, 297, 299, 301**; **bytový dům**

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 pozemku
- čl. VI. Náležitosti stanov společenství vlastníků
- čl. VII. Závěr

- Přílohy:
- 1. Schémata půdorysů všech podlaží určujících polohu bytů/nebytových prostor zahrnutých v jednotkách a společných částí nemovité věci
 - 2. Návrh stanov společenství vlastníků

Vlastník nemovité věci:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, IČO 000 64 581

Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1 – Staré Město

svěřená správa:

Městská část Praha 3, IČO 000 63 517

Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 85 Praha 3 – Žižkov

zastoupena Jiřím Ptáčkem,
starostou 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

POZEMKU

parc. č. **1887/2**, zastavěná plocha a nádvoří
o výměře **2223 m²**

(dále v textu jen „Pozemek“)

včetně

DOMU, který je součástí pozemku parc. č. **1887/2**, zastavěná plocha a nádvoří

čís. popisné	297	265	266	273	301	299
čís. orientační	34	36	38	40	42	44

ulice: **Roháčova**

(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,

Společně Dům a Pozemek také jako „nemovitá věc“.

Část Domu také zasahuje pod povrch pozemku číslo parcelní 1896/6, v katastrálním území Žižkov, jehož vlastníkem je vlastník nemovité věci.

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, obecně závazné 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. 3) a 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 v souladu s § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) prohlašuje, že rozděluje vlastnické právo ke shora uvedené nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám a vyhotovuje toto Prohlášení vlastníka nemovité věci o rozdělení nemovité věci, jak je dále uvedeno:

	Jednotka číslo	Pojmenování jednotky / Účel užívání	Celková podlahová plocha bytu/nebytového prostoru zahrnutého v jednotce (m2)	Umístění bytu/nebytového prostoru/ na podlaží	Spoluvlastnický podíl na spol. částech nemovité věci zahrnutý v jednotce	Místnosti tvořící součást bytu/nebytového prostoru umístěné mimo hlavní obytný prostor/nebytový prostor (započítává se do plochy bytu/nebytového prostoru)	Výlučné užívání společných částí (nezapočítává se do plochy bytu/nebytového prostoru)
1.	297 / 1	byt/byt	72,7	2.NP	727 / 114308	X	lodžie
2.	297 / 2	byt/byt	43,0	2.NP	430 / 114308	X	lodžie
3.	297 / 3	byt/byt	74,7	2.NP	747 / 114308	sklep	lodžie
4.	297 / 4	byt/byt	75,1	3.NP	751 / 114308	sklep	lodžie
5.	297 / 5	byt/byt	45,6	3.NP	456 / 114308	sklep	X
6.	297 / 6	byt/byt	75,0	3.NP	750 / 114308	sklep	lodžie
7.	297 / 7	byt/byt	72,9	4.NP	729 / 114308	X	lodžie
8.	297 / 8	byt/byt	44,3	4.NP	443 / 114308	X	sklepní kóje
9.	297 / 9	byt/byt	72,9	4.NP	729 / 114308	X	lodžie

10.	297 / 10	byt/byt	75,1	5.NP	751 / 114308	sklep	lodžie
11.	297 / 11	byt/byt	46,0	5.NP	460 / 114308	sklep	X
12.	297 / 12	byt/byt	75,0	5.NP	750 / 114308	sklep	lodžie
13.	297 / 13	byt/byt	82,0	6.NP	820 / 114308	sklep	lodžie
14.	297 / 14	byt/byt	46,1	6.NP	461 / 114308	sklep	X
15.	297 / 15	byt/byt	75,2	6.NP	752 / 114308	sklep	lodžie
16.	297 / 16	byt/byt	72,6	7.NP	726 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
17.	297 / 17	byt/byt	43,2	7.NP	432 / 114308	X	sklepní kóje
18.	297 / 18	byt/byt	46,7	7.NP	467 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
19.	297 / 19	byt/byt	72,8	8.NP	728 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
20.	297 / 20	byt/byt	43,0	8.NP	430 / 114308	X	sklepní kóje
21.	297 / 21	byt/byt	72,6	8.NP	726 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
22.	297 / 101	nebytový prostor / garáž	1174,9	2.PP	11749 / 114308	X	X
23.	297 / 102	nebytový prostor / jiný nebytový prostor	21,5	1.NP	215 / 114308	X	X

24.	297 / 103	nebytový prostor / jiný nebytový prostor	301,4	1.NP+1.PP	3014 / 114308	X	X
25.	297 / 104	nebytový prostor / ateliér	39,8	9.NP	398 / 114308	X	X
26.	297 / 105	nebytový prostor / ateliér	70,1	9.NP	701 / 114308	X	X
27.	265 / 1	byt/byt	72,4	2.NP	724 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
28.	265 / 2	byt/byt	41,5	2.NP	415 / 114308	X	lodžie
29.	265 / 3	byt/byt	72,4	2.NP	724 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
30.	265 / 4	byt/byt	74,9	3.NP	749 / 114308	sklep	lodžie
31.	265 / 5	byt/byt	41,4	3.NP	414 / 114308	X	sklepní kóje
32.	265 / 6	byt/byt	75,1	3.NP	751 / 114308	sklep	lodžie
33.	265 / 7	byt/byt	74,8	4.NP	748 / 114308	sklep	lodžie
34.	265 / 8	byt/byt	41,6	4.NP	416 / 114308	X	X
35.	265 / 9	byt/byt	72,9	4.NP	729 / 114308	X	lodžie
36.	265 / 10	byt/byt	72,8	5.NP	728 / 114308	X	lodžie
37.	265 / 11	byt/byt	41,7	5.NP	417 / 114308	X	sklepní kóje

38.	265 / 12	byt/byt	75,0	5.NP	750 / 114308	sklep	lodžie
39.	265 / 13	byt/byt	72,7	6.NP	727 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
40.	265 / 14	byt/byt	44,6	6.NP	446 / 114308	sklep	X
41.	265 / 15	byt/byt	75,7	6.NP	757 / 114308	sklep	lodžie
42.	265 / 16	byt/byt	47,1	7.NP	471 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
43.	265 / 17	byt/byt	41,6	7.NP	416 / 114308	X	sklepní kóje
44.	265 / 18	byt/byt	72,3	7.NP	723 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
45.	265 / 19	byt/byt	72,7	8.NP	727 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
46.	265 / 20	byt/byt	44,3	8.NP	443 / 114308	sklep	X
47.	265 / 21	byt/byt	72,5	8.NP	725 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
48.	265 / 101	nebytový prostor / ateliér	70,1	9.NP	701 / 114308	X	X
49.	265 / 102	nebytový prostor / ateliér	108,3	9.NP	1083 / 114308	X	X
50.	266 / 1	byt/byt	75,0	2.NP	750 / 114308	sklep	lodžie
51.	266 / 2	byt/byt	44,0	2.NP	440 / 114308	X	lodžie

52.	266 / 3	byt/byt	72,6	2.NP	726 / 114308	X	lodžie
53.	266 / 4	byt/byt	74,9	3.NP	749 / 114308	sklep	lodžie
54.	266 / 5	byt/byt	44,2	3.NP	442 / 114308	X	sklepní kóje
55.	266 / 6	byt/byt	72,3	3.NP	723 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
56.	266 / 7	byt/byt	74,7	4.NP	747 / 114308	sklep	lodžie
57.	266 / 8	byt/byt	44,3	4.NP	443 / 114308	X	sklepní kóje
58.	266 / 9	byt/byt	72,5	4.NP	725 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
59.	266 / 10	byt/byt	72,8	5.NP	728 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
60.	266 / 11	byt/byt	44,4	5.NP	444 / 114308	X	sklepní kóje
61.	266 / 12	byt/byt	75,2	5.NP	752 / 114308	sklep	lodžie
62.	266 / 13	byt/byt	72,8	6.NP	728 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
63.	266 / 14	byt/byt	44,3	6.NP	443 / 114308	X	X
64.	266 / 15	byt/byt	72,7	6.NP	727 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
65.	266 / 16	byt/byt	75,3	7.NP	753 / 114308	sklep	lodžie

66.	266 / 17	byt/byt	44,3	7.NP	443 / 114308	X	sklepní kóje
67.	266 / 18	byt/byt	46,8	7.NP	468 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
68.	266 / 19	byt/byt	72,6	8.NP	726 / 114308	X	lodžie
69.	266 / 20	byt/byt	46,8	8.NP	468 / 114308	sklep	X
70.	266 / 21	byt/byt	72,6	8.NP	726 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
71.	266 / 101	nebytový prostor / jiný nebytový prostor	91,8	1.PP	918 / 114308	X	X
72.	266 / 102	nebytový prostor / jiný nebytový prostor	452,5	1.NP+1.PP	4525 / 114308	X	X
73.	266 / 103	nebytový prostor / ateliér	70,3	9.NP	703 / 114308	X	X
74.	266 / 104	nebytový prostor / ateliér	109,7	9.NP	1097 / 114308	X	X
75.	273 / 1	byt/byt	72,2	2.NP	722 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
76.	273 / 2	byt/byt	44,2	2.NP	442 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
77.	273 / 3	byt/byt	72,5	2.NP	725 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
78.	273 / 4	byt/byt	72,5	3.NP	725 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
79.	273 / 5	byt/byt	44,2	3.NP	442 / 114308	X	sklepní kóje

80.	273 / 6	byt/byt	72,7	3.NP	727 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
81.	273 / 7	byt/byt	72,5	4.NP	725 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
82.	273 / 8	byt/byt	44,2	4.NP	442 / 114308	X	sklepní kóje
83.	273 / 9	byt/byt	72,7	4.NP	727 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
84.	273 / 10	byt/byt	75,0	5.NP	750 / 114308	sklep	lodžie
85.	273 / 11	byt/byt	44,3	5.NP	443 / 114308	X	X
86.	273 / 12	byt/byt	74,9	5.NP	749 / 114308	sklep	lodžie
87.	273 / 13	byt/byt	72,6	6.NP	726 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
88.	273 / 14	byt/byt	44,3	6.NP	443 / 114308	X	sklepní kóje
89.	273 / 15	byt/byt	72,6	6.NP	726 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
90.	273 / 16	byt/byt	47,4	7.NP	474 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
91.	273 / 17	byt/byt	44,2	7.NP	442 / 114308	X	sklepní kóje
92.	273 / 18	byt/byt	72,7	7.NP	727 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
93.	273 / 19	byt/byt	72,7	8.NP	727 / 114308	X	lodžie sklepní kóje

94.	273 / 20	byt/byt	44,3	8.NP	443 / 114308	X	sklepní kóje
95.	273 / 21	byt/byt	72,7	8.NP	727 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
96.	273 / 101	nebytový prostor / jiný nebytový prostor	147,1	1.PP	1471 / 114308	X	X
97.	273 / 102	nebytový prostor / ateliér	70,0	9.NP	700 / 114308	X	X
98.	273 / 103	nebytový prostor / ateliér	39,4	9.NP	394 / 114308	X	X
99.	301 / 1	byt/byt	72,5	2.NP	725 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
100.	301 / 2	byt/byt	44,0	2.NP	440 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
101.	301 / 3	byt/byt	72,5	2.NP	725 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
102.	301 / 4	byt/byt	72,8	3.NP	728 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
103.	301 / 5	byt/byt	44,3	3.NP	443 / 114308	X	sklepní kóje
104.	301 / 6	byt/byt	72,7	3.NP	727 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
105.	301 / 7	byt/byt	72,6	4.NP	726 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
106.	301 / 8	byt/byt	44,0	4.NP	440 / 114308	X	sklepní kóje
107.	301 / 9	byt/byt	72,5	4.NP	725 / 114308	X	lodžie sklepní kóje

108.	301 / 10	byt/byt	72,7	5.NP	727 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
109.	301 / 11	byt/byt	44,2	5.NP	442 / 114308	X	X
110.	301 / 12	byt/byt	72,6	5.NP	726 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
111.	301 / 13	byt/byt	72,5	6.NP	725 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
112.	301 / 14	byt/byt	44,3	6.NP	443 / 114308	X	sklepní kóje
113.	301 / 15	byt/byt	72,5	6.NP	725 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
114.	301 / 16	byt/byt	72,7	7.NP	727 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
115.	301 / 17	byt/byt	44,2	7.NP	442 / 114308	X	sklepní kóje
116.	301 / 18	byt/byt	47,4	7.NP	474 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
117.	301 / 19	byt/byt	72,6	8.NP	726 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
118.	301 / 20	byt/byt	44,1	8.NP	441 / 114308	X	sklepní kóje
119.	301 / 21	byt/byt	72,5	8.NP	725 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
120.	301 / 101	nebytový prostor / jiný nebytový prostor	430,0	1.NP+1.PP	4300 / 114308	X	X
121.	301 / 102	nebytový prostor / ateliér	110,5	9.NP	1105 / 114308	X	X

122.	299 / 1	byt/byt	72,5	2.NP	725 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
123.	299 / 2	byt/byt	46,8	2.NP	468 / 114308	sklep	lodžie
124.	299 / 3	byt/byt	72,3	2.NP	723 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
125.	299 / 4	byt/byt	72,6	3.NP	726 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
126.	299 / 5	byt/byt	44,3	3.NP	443 / 114308	X	sklepní kóje
127.	299 / 6	byt/byt	72,8	3.NP	728 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
128.	299 / 7	byt/byt	72,8	4.NP	728 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
129.	299 / 8	byt/byt	44,3	4.NP	443 / 114308	X	sklepní kóje
130.	299 / 9	byt/byt	72,7	4.NP	727 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
131.	299 / 10	byt/byt	72,6	5.NP	726 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
132.	299 / 11	byt/byt	44,3	5.NP	443 / 114308	X	sklepní kóje
133.	299 / 12	byt/byt	72,7	5.NP	727 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
134.	299 / 13	byt/byt	72,6	6.NP	726 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
135.	299 / 14	byt/byt	44,3	6.NP	443 / 114308	X	sklepní kóje

136.	299 / 15	byt/byt	72,7	6.NP	727 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
137.	299 / 16	byt/byt	47,3	7.NP	473 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
138.	299 / 17	byt/byt	44,3	7.NP	443 / 114308	X	sklepní kóje
139.	299 / 18	byt/byt	72,9	7.NP	729 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
140.	299 / 19	byt/byt	72,5	8.NP	725 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
141.	299 / 20	byt/byt	44,4	8.NP	444 / 114308	X	sklepní kóje
142.	299 / 21	byt/byt	72,7	8.NP	727 / 114308	X	lodžie sklepní kóje
143.	299 / 101	nebytový prostor / jiný nebytový prostor	162,1	1.NP+1.PP	1621 / 114308	X	X
144.	299 / 102	nebytový prostor / ateliér	69,9	9.NP	699 / 114308	X	X
145.	299 / 103	nebytový prostor / ateliér	39,8	9.NP	398 / 114308	X	X

2. Součástí bytu/nebytového prostoru zahrnutého v jednotce je veškerá jeho vnitřní instalace (rozvody elektroinstalace, rozvody plynu - pokud se tyto rozvody v bytě zahrnutém jednotce nacházejí), potrubní rozvody vody k vodoměrům, odvody odpadních vod po odpadní rouru, apod.), včetně uzavíracích ventilů pro byt/nebytový prostor, kromě stoupacích vedení.

Součástí bytu/nebytového prostoru zahrnutého v jednotce dále jsou:

- podlahové krytiny v bytě/nebytovém prostoru zahrnutém v jednotce;
- vnitřní omítky a obklady stěn;
- nenosné příčky netvořící obvodové stěny prostorově ohraničující byt/nebytový prostor zahrnutý v jednotce;
- vnitřní dveře, vstupní dveře včetně zárubní;
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zásuvky, vypínače) od el. hlavního jističe pro byt/nebytový prostor zahrnutý v jednotce za elektroměrem;

- rozvody vody teplé i studené uvnitř bytu/nebytového prostoru zahrnutého v jednotce od poměrových měřidel pro byt/nebytový prostor zahrnutý v jednotce, včetně vodovodních baterií;
 - rozvody plynu uvnitř bytu/nebytového prostoru zahrnutého v jednotce od plynoměru pro byt/nebytový prostor zahrnutý v jednotce;
 - veškerá zařízení vzduchotechniky umístěná v bytě/nebytovém prostoru zahrnutém v jednotce;
 - systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí umístěná v bytě/nebytovém prostoru zahrnutém v jednotce od zapojení k bytu/nebytovému prostoru zahrnutém v jednotce, včetně účastnické zásuvky.
3. Spoluvlastnické podíly na společných částech nemovité věci zahrnuté v jednotkách se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru zahrnutého v jednotce k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor zahrnutých v jednotkách vymezených tímto prohlášením.
4. Jednotka zahrnuje byt/nebytový prostor 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/nebytový prostor, 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/nebytový prostor; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu/nebytového prostoru umístěné mimo hlavní obytný prostor/nebytový prostor. Co je v tomto Prohlášení dále stanoveno o bytu, platí i pro nebytový prostor.

čl. III.

Určení společných částí

1. Společnými částmi dle § 1160 zákona č. 89/2012 Sb. ve spojení s § 4 a násl. nařízení vlády č. 366/2013 Sb. jsou:
- A/ pozemek parc. č. 1887/2, veden jako zastavěná plocha a nádvoří;
- v k. ú. Žižkov, obec Praha, a vše se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, pokud není v tomto prohlášení stanoveno jinak
- B/ společné části Domu a Pozemku:
- vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů Domu, obvodové stěny Domu,
 - střecha včetně výplní výstupních otvorů, hromosvodů, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
 - 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 a výkladce),
 - 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,
 - výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,
 - 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/nebytového prostoru, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky;
 - přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpust' (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu/nebytového prostoru, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
 - rozvody elektrické energie až k jističi pro byt/ nebytový prostor za elektroměrem,
 - rozvody plynu až k uzávěru pro byt/nebytový prostor,
 - rozvody teplé i studené vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt/nebytový prostor zahrnutý v jednotce, nebo k uzávěrům pro byt/nebytový prostor zahrnutý v jednotce, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty/nebytové prostory, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu/nebytového prostoru, včetně vodovodních baterií,
 - protipožární zařízení, osvětlení společných částí,
 - rozvody telefonu, domácí zvonek, domácí telefon včetně zvonkového a hovorového tabla, rozvody datových sítí,
 - výtahy ve společných částech, strojovny výtahů,
 - celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytech nebo nebytových prostorech zahrnutých v jednotkách, otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, části rozvodů umístěné v bytě/nebytovém prostoru, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
 - veškerá zařízení vzduchotechniky a klimatizace až k zapojení do bytu/nebytového prostoru, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky a klimatizace, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
 - všechny další části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu/nebytového prostoru jiného vlastníka jednotky a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu/nebytového prostoru, jakož i další části, které nejsou součástí bytu nebo nebytového prostoru, a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.
 - místnosti nacházející se ve společných částech Domu (v 1.PP Domu), které nejsou vymezeny jako součást bytu nebo nebytového prostoru zahrnutého v jednotce se v 1.PP domu:
 - 4 x prádelna, 6 x sušárna, 2 x mandl, 8 x technická místnost, 1 x komora, 3 x úklidová místnost, 3 x WC, 2 x místnost pro popelnice, 1 x trafostanice
 - místnosti nacházející se ve společných částech Domu (v 1.NP Domu), které nejsou vymezeny jako součást bytu nebo nebytového prostoru zahrnutého v jednotce se v 1.PP domu:
 - 6 x kočárkárna.

2. V nemovité věci nejsou vymezeny žádné další společné části, které by byly ve výlučném užívání jen některých vlastníků jednotek než shora uvedené.

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 a na jejich právní nástupce přechází práva a závazky v souvislosti s

uzavřením smluv na odběr pitné vody a stočného, odběr tepla a TUV, odvozu domovního odpadu, údržbu výtahů, odběru elektrické energie pro společné části Domu, odběru plynu pro společné části a správu budovy. V době zápisu Prohlášení vkladem do 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 a na jejich právní nástupce přechází závazek vyplývající ze smlouvy o realizaci kabelového televizního systému na území Městské části Praha 3, uzavřené dne 21. 7. 1994 mezi Městskou částí Praha 3 a společností UPC Česká republika, s.r.o., IČ 00562262, se sídlem Praha 4 – Nusle, Závěšova 502/5, PSČ 140 00, spočívající v právu společnosti UPC Česká republika, s.r.o. vybudovat, provozovat a udržívat televizní kabelový systém v domě pokud alespoň jeden zájemce v domě řádně objedná tuto službu.
4. Na vlastníky jednotek a jejich právní nástupce přechází právo odběru tepla a TUV z kotelny, umístěné v budově č.p. 1046, která je součástí pozemku parc.č. 1852/2, k.ú. Žižkov, Jeseniova 35.
5. Na vlastníky jednotek přechází se vznikem vlastnického práva k jednotce věcné břemeno (podle listiny) – umístění a provozování součásti distribuční soustavy trafostanice TS 5256 včetně kabelového napojení, umístěné v 1. podzemním podlaží budovy dle čl. III smlouvy, oprávnění pro PREDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 27376516, týkající se pozemku parc. č. 1887/2, zřízeno na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná č. sml. 2016/00412/OMA-ONNM, PRE: VV/G33/11494/1633413 ze dne 31.05.2016, s právními účinky zápisu k okamžiku 19.07.2019 08:07:05, zápis proveden 12.08.2016, vedeno pod č.j. V-50874/2016-101.
6. Na vlastníky jednotek a na jejich právní nástupce 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 „Nová zelená úsporám“ a závazek zdržet se zásahů do obálky (střechy) budovy, které by mohly znehodnotit zateplení a v důsledku toho narušit energetické úspory budovy, a to nejméně po dobu 10 let.
7. Na vlastníky jednotek a na jejich právní nástupce přechází závazek zachovat v budově zařízení a rozvody pro areálové osvětlení, včetně povinnosti umožnit vstup do budovy osobám pověřeným zajišťováním provozu, údržby a oprav toho zařízení, a to vše v souladu se zákonem o elektronických komunikacích.
8. Na vlastníky jednotek a jejich právní nástupce přechází se vznikem vlastnického práva k jednotce oprávnění z věcného břemene (podle listiny) – zřízeního ke služebnímu pozemku číslo parcelní 1896/6, v katastrálním území Žižkov, které spočívá v právu umístit pod povrchem služebního pozemku Dům, zejména jeho společné části a shora uvedenou jednotku č 297/101 (garáž) a v právu provádět údržbu, opravy a rekonstrukce Domu a užívat Dům, které bylo zřízené na základě Prohlášení vlastníka nemovité věci o zřízení služebnosti jednostranným prohlášením oprávněného a povinného v jedné osobě.

9. 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 stanov (zejména pak články 3, 4, 10, 14 až 17), jejichž text tvoří nedílnou přílohu č. 2 tohoto Prohlášení. Výjimkou pro jednání správce jsou limity stanovené v čl. 10 odst. 9 písm. h) bod VII., čl. 10 písm. l) bod II. a III. stanov, 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 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

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 bytů/nebytových prostor zahrnutých v jednotkách a společných částí nemovité věci
 - č. 2 – Návrh stanov společenství vlastníků

V Praze dne

Za vlastníka:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, IČO 000 64 581

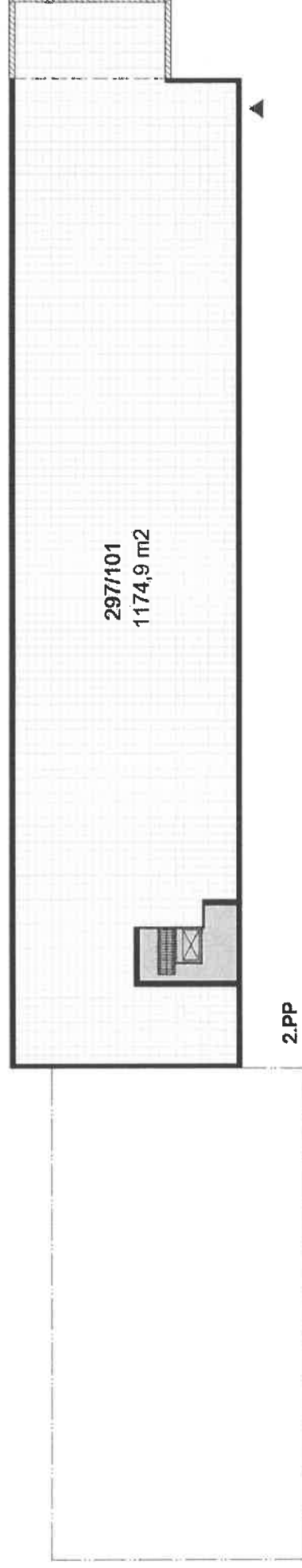
svěřená správa

Městská část Praha 3, IČO 000 63 517
Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 85 Praha 3
zastoupena starostou Jiřím Ptáčkem

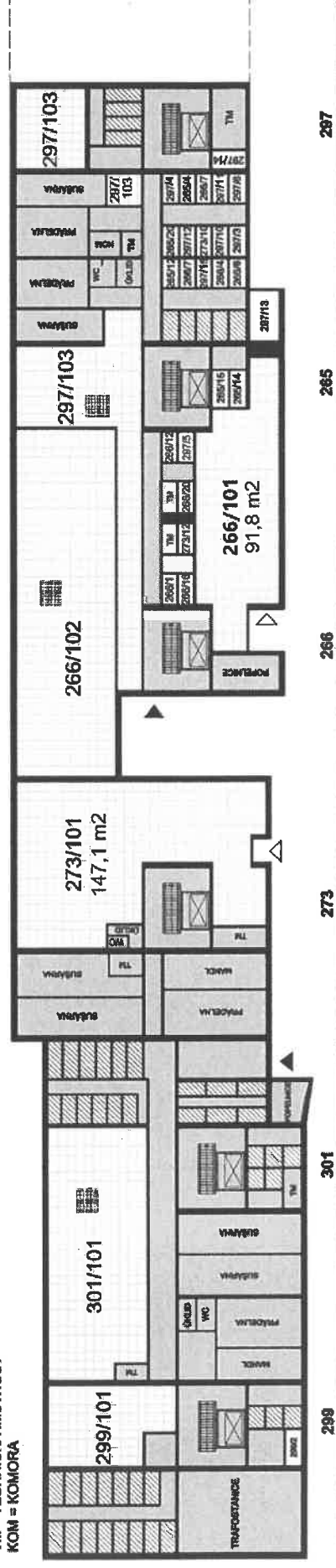
.....
Jiří Ptáček, starosta MČ Praha 3

ROHÁČOVA č.p. 265, 266, 273, 297, 299, 301

k.ú. ŽIŽKOV



TM = TECHNICKÁ MÍSTNOST
KOM = KOMORA

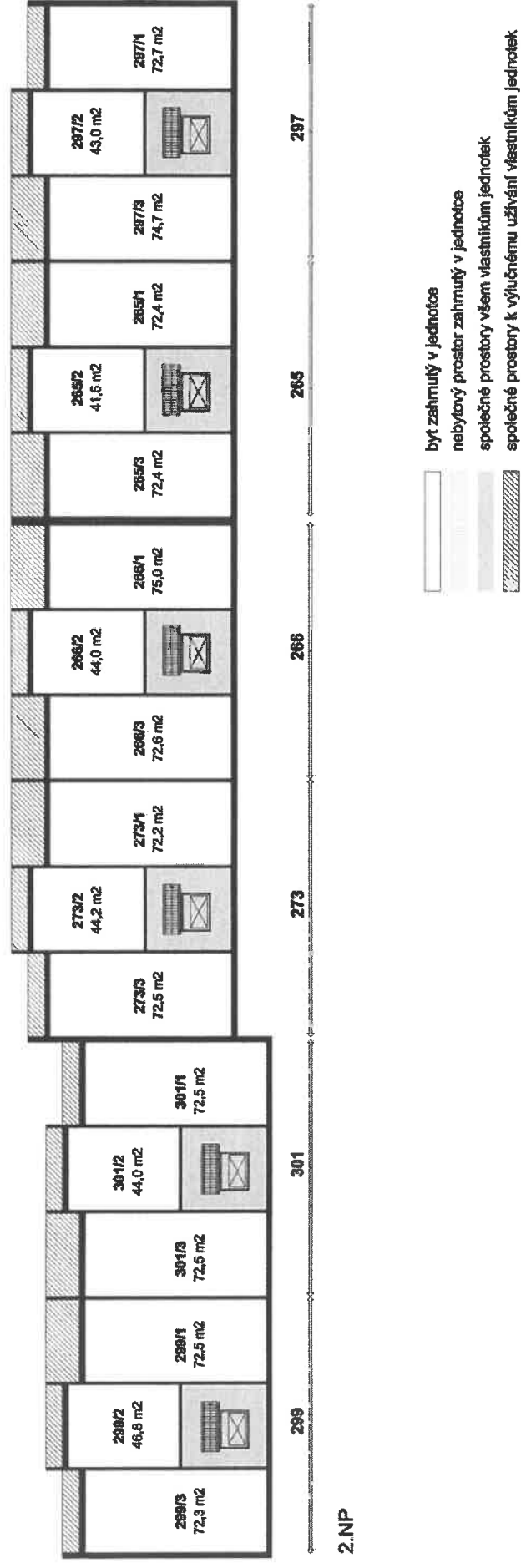
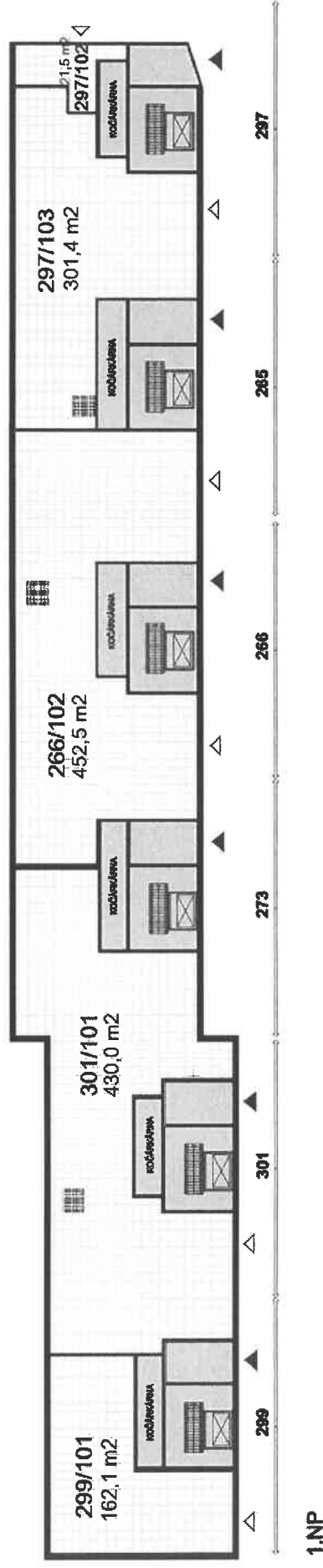


1.PP

-  byt zahrnutý v jednotce
-  nebytový prostor zahrnutý v jednotce
-  společné prostory všem vlastníkům jednotek
-  společné prostory k výlučnému užívání vlastníků jednotek

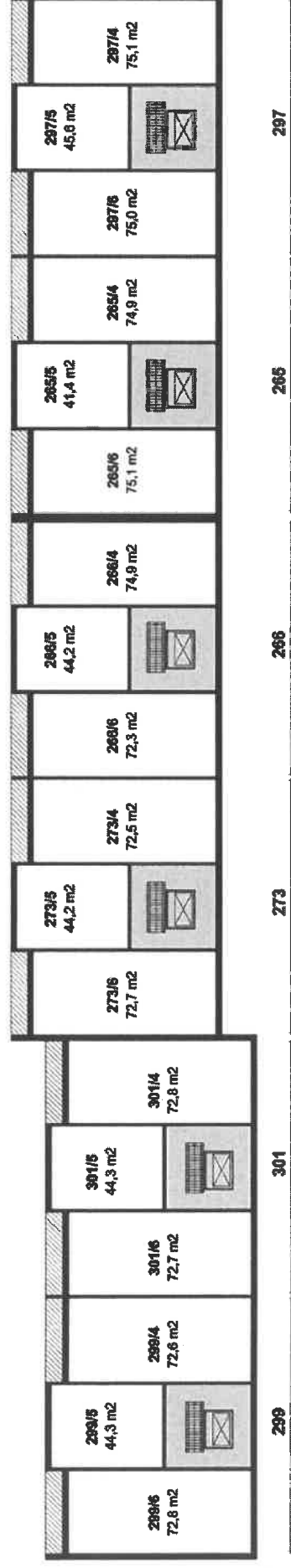
ROHÁČOVA č.p. 265, 266, 273, 297, 299, 301

k.ú. ŽIŽKOV

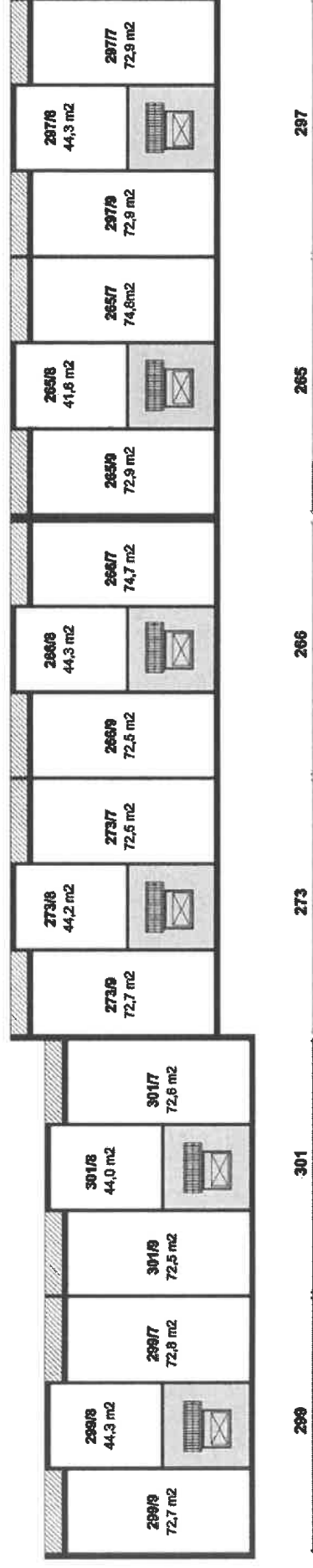


ROHÁČOVA č.p. 265, 266, 273, 297, 299, 301

k.ú. ŽÍŽKOV



3.NP

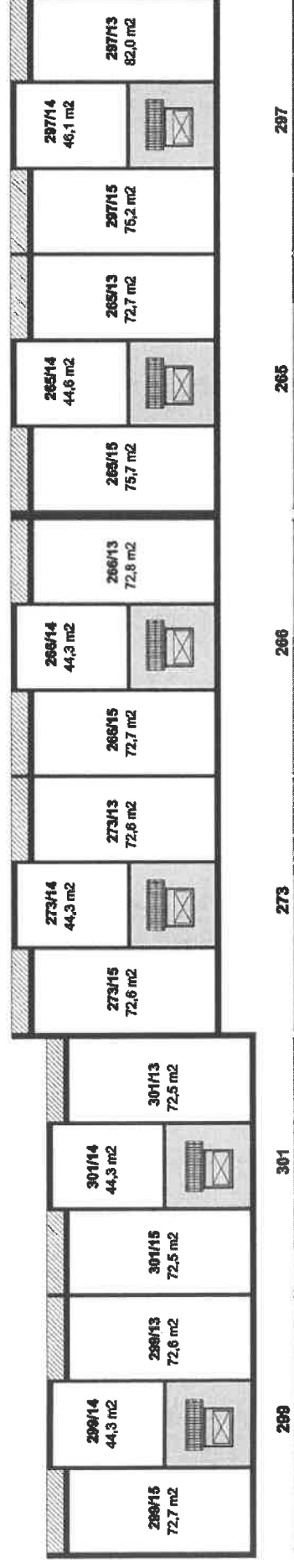
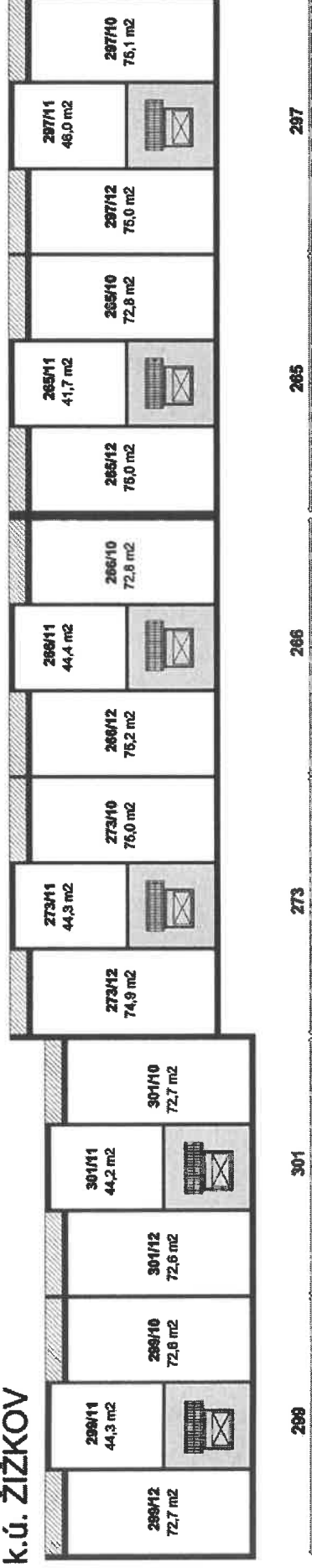


4.NP

- byť zahrnutý v jednotce
- nebytový prostor zahrnutý v jednotce
- společné prostory všem vlastnickým jednotkám
- společné prostory k výlučnému užívání vlastnickým jednotkám

ROHÁČOVA č.p. 265, 266, 273, 297, 299, 301

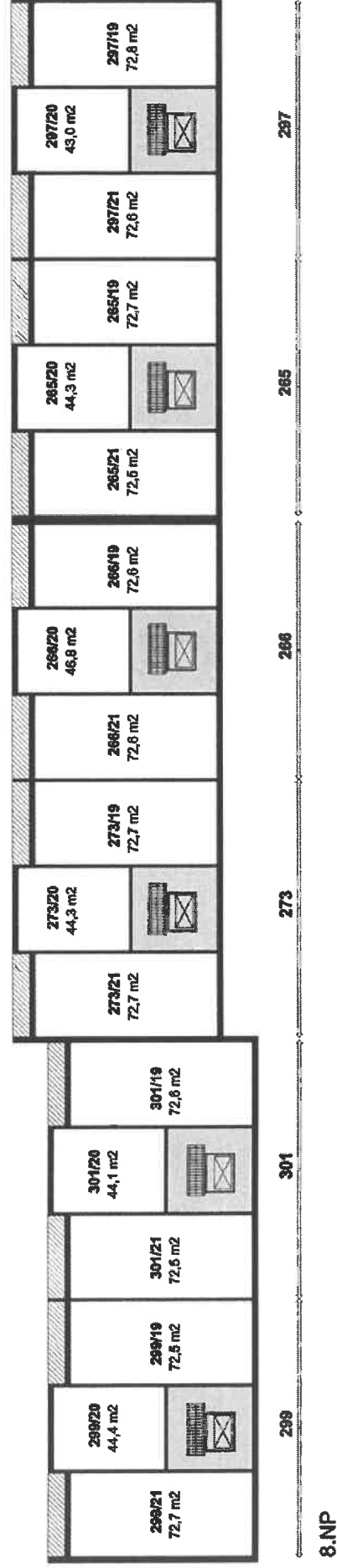
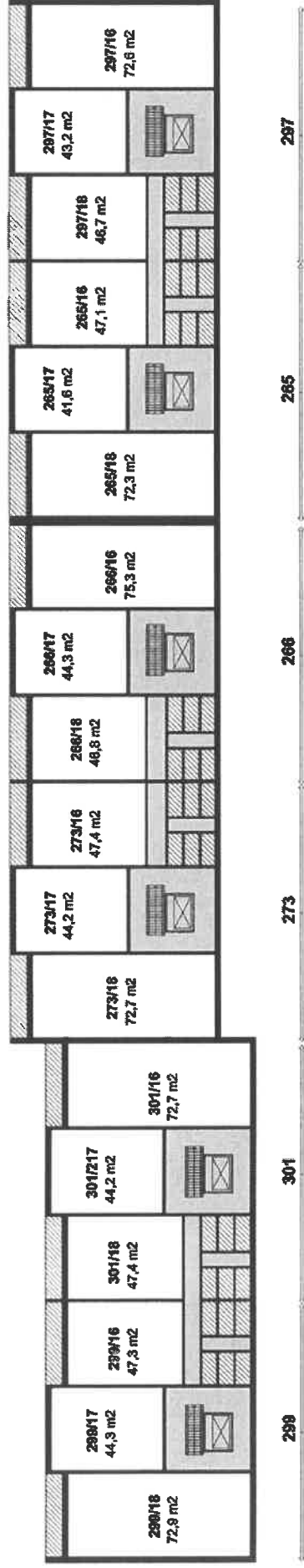
k.ú. ŽIŽKOV



- byť zahrnutý v jednotke
- nebytový prostor zahrnutý v jednotke
- společné prostory všem vlastníkům jednotek
- společné prostory k výlučnému užívání vlastníkům jednotek

ROHÁČOVA č.p. 265, 266, 273, 297, 299, 301

k.ú. ŽIŽKOV



- byť zahrnutý v jednotce
- nebytový prostor zahrnutý v jednotce
- společné prostory všem vlastníkům jednotek
- společné prostory k výlučnému užívání vlastníkům jednotek

k.ú. ŽIŽKOV



- společné prostory k výlučnému užívání vlastníkům jednotek**

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. 265, 266, 273, 297, 299, 301, situovaném na pozemku parc. č. 1887/2, k.ú. Žižkov, adresou Roháčova 297/34, 265/36, 266/38, 273/40, 301/42 a 299/44, 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 Roháčova č.p. 265, 266, 273, 297, 299, 301, Praha 3.**
2. Sídlo společenství vlastníků je: Roháčova 297/34, Praha 3 - Žižkov, 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 spoluvlastníkovi.
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, nepoškozuji 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. domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, diesलगregáty 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 orgánů 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 i 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 vahou 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 dluhách 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 poškozuji, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškození, 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, nepoškozuji 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 určeným 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 nařídít 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 nabyl 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 započatím 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 poškozování 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 doručenou.
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 30 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 nevýčerpaných 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 o 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 přiznání 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
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 lodžiích 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 osobám,
 - 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 (elektřina 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 k 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 účtovacího 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 vlastníkův jednotek vyúčtovány nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období, což je kalendářní rok, tj. nejpozději do 30. 4. daného roku. Zjištěný přeplatek bude vlastníkův 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 vlastníkův zjištěný nedoplatek.
10. Pokud se vlastník jednotky dostane do prodlení se zaplacením příspěvku, je povinen uhradit společenství vlastníkův 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 společenstvív 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/m² 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.

V Praze dne

Za vlastníka:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, IČO 000 64 581
svěřená správa
Městská část Praha 3, IČO 000 63 517
Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 85 Praha 3
zastoupena starostou Jiřím Ptáčkem

Jiří Ptáček, starosta MČ Praha 3