



Městská část Praha 5

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

činí níže uvedeného dne, měsíce a roku

toto

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

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

a zřízení služebnosti k předmětu Prohlášení vlastníka

kterým Vlastník rozděljuje své vlastnické právo k pozemku parc. č. 289/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 713 m², jehož součástí je i vlastnické právo k budově č.p. 316 (bytový dům), vše v katastrálním území Smíchov obec Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 2787, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na vlastnické právo k jednotkám. Shora specifikovaný pozemek parc. č. 289/1, k.ú. Smíchov, vznikl oddělením části pozemku o výměře 713 m² z pozemku parc. č. 289, k.ú. Smíchov, dle k tomuto prohlášení vlastníka neoddělitelně připojeného geometrického plánu vyhotoveného společností GeoNet Pro s.r.o. pod číslem 4283-8/2017, který dne 8.2.2017 úředně ověřila paní Ing. Věra Škrétová a dne 16.2.2017 potvrdila za KP Praha paní Ing. Magda Bendová.

I.

Úvodní ustanovení



CUZK 100009123052

1.1 Hlavní město Praha je vlastníkem majetku, který je popsán v čl. I. tohoto prohlášení. Městské části Praha 5 je svěřen do správy majetek hlavního města Prahy, který jest podrobně popsán v čl. I. a II. tohoto prohlášení a který byl hlavním městem Prahou svěřen do hospodaření Městské části Praha 5. Městská část Praha 5 nakládá se svěřeným majetkem a vykonává práva a povinnosti vlastníka ve vztahu ke svěřenému majetku, který jest podrobně popsán v čl. I. a II. tohoto prohlášení.

Městská část Praha 5 se sídlem: náměstí 14. října 1381/4, Praha, Smíchov, 150 22, IČ 063631, DIČ: CZ00063631, bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú. 69024-2000857329/0800 je tedy vlastníkem pozemku parc. č. 289/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 713 m², jehož součástí je i vlastnické právo k budově č.p. 316 (dále též jako „Budova“) vše v katastrálním území Smíchov obec Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 2787 pro obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu. Shora specifikovaný pozemek parc. č. 289/1, k.ú. Smíchov, vznikl oddělením části pozemku o výměře 713 m² z pozemku parc. č. 289, k.ú. Smíchov, dle k tomuto prohlášení vlastníka neoddělitelně připojeného geometrického plánu vyhotoveného společností GeoNet Pro s.r.o. pod číslem 4283-8/2017, který dne 8.2.2017 úředně ověřila paní Ing. Věra Škrétová a dne 16.2.2017 potvrdila za KP Praha paní Ing. Magda Bendová.

Pozemek č. parc.č 289/1 (dále též označovaný jako „Pozemek“) je pozemkem - zastavěnou

plochou, jehož součástí je Budova. Vlastník tímto prohlášením vymezuje tento pozemek jako společnou část nemovité věci určenou k společnému užívání všech vlastníků jednotek v Budově.

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

II. Vymezení jednotek

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

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

č.jednotky	způsob využití jednotky	podlaží	podlahová plocha v m ²
316/901	jiný nebyt. prostor	1PP-1NP	185,9
316/903	jiný nebyt. prostor	1NP	48,6
316/904	jiný nebyt. prostor	1NP	70,1
316/905	jiný nebyt. prostor	1PP	151,2
316/1	byt	2NP	141,9
316/2	byt	2NP	143,5
316/4	byt	3NP	60,6
316/5	byt	3NP	97,9
316/6	byt	3NP	126,5
316/7	byt	4NP	101,7
316/8	byt	4NP	61,0
316/9	byt	4NP	75,2
316/10	byt	4NP	49,2
316/12	byt	5NP	24,9
316/13	byt	5NP-6NP	272,4
316/14	byt	5NP-6NP	114,9

Seznam jednotek v budově

č.jednotky	způsob využití jednotky	podlaží	podlahová plocha v m ²	spoluvlastnický podíl na spol. částech nemovité věci
316/901	jiný nebyt. prostor	1PP-1NP	185,9	1859/17255
316/903	jiný nebyt. prostor.	1NP	48,6	486/17255
316/904	jiný nebyt. prostor	1NP	70,1	701/17255
316/905	jiný nebyt. prostor	1PP	151,2	1512/17255
316/1	byt	2NP	141,9	1419/17255
316/2	byt	2NP	143,5	1435/17255
316/4	byt	3NP	60,6	606/17255
316/5	byt	3NP	97,9	979/17255
316/6	byt	3NP	126,5	1265/17255
316/7	byt	4NP	101,7	1017/17255
316/8	byt	4NP	61,0	610/17255
316/9	byt	4NP	75,2	752/17255
316/10	byt	4NP	49,2	492/17255
316/12	byt	5NP	24,9	249/17255
316/13	byt	5NP-6NP	272,4	2724/17255
316/14	byt	5NP-6NP	114,9	1149/17255

Jednotka číslo: 316/901 zahrnuje jiný nebyt. prostor a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²
sklad	26,2
sklad	4,8
sklad	16,5
schodiště	2,2
kancelář	8,4
chodba	1,3
chodba	12,9
kuchyň	9,3
chodba	5,5
kancelář	5,0
komora	1,0
WC	1,0
obchodní prostor	26,5
obchodní prostor	56,4

plocha celkem 177,0

Spol.části ve výlučném užívání jednotky:

vybavení
1 sprchový kout
1 WC
1 umyvadlo
2 míchací baterie
1 bojler
1 kotel
1 poštovní schránka

Podlahová plocha

185,9

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci:

1859/17255

Jednotka číslo: 316/903 zahrnuje jiný nebyt. prostor a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²
obchodní prostor	26,8
obchodní prostor	16,1
WC	1,7
šatna	1,7

plocha celkem 46,3

Spol.části ve výlučném užívání jednotky:

vybavení
1 wc
1 umyvadlo
1 míchací baterie
1 poštovní schránka

Podlahová plocha

48,6

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci:

486/17255

Jednotka číslo: 316/904 zahrnuje jiný nebyt. prostor a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²
obchodní prostor	31,1
kuchyň	21,0
wc	1,3
šatna	2,8
kuchyň	10,6

vybavení	
1	wc
1	umyvadlo
1	míchací baterie
1	bojler
1	poštovní schránka

plocha celkem 66,8

Spol.části ve výlučném užívání jednotky:

Podlahová plocha 70,1

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci: **701/17255**

Jednotka číslo: 316/905 zahrnuje jiný nebyt. prostor a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²
obchodní prostor	144,0

vybavení

Jednotka je bez vybavení.

plocha celkem 144,0

Spol.části ve výlučném užívání jednotky:

Podlahová plocha 151,2

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci: **1512/17255**

Jednotka číslo: 316/1 zahrnuje byt a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²
pokoj	13,3
pokoj+kk	23,7
koupelna+wc	3,8
chodba	9,6
kuchyň	12,4
pokoj	25,2
pokoj	33,6
koupelna+wc	4,8
hala	6,9
wc (ve 2NP)	1,8
plocha celkem	135,1

Spol.části ve výlučném užívání jednotky:
sklepní kóje

vybavení	
2	vana
1	sprchový kout
2	WC
2	umyvadlo
5	míchací baterie
1	bojler
1	karma
2	poštovní schránka

Podlahová plocha 141,9

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci: 1419/17255

Jednotka číslo: 316/2 zahrnuje byt a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²
wc (ve 2NP)	1,5
pokoj	25,3
pokoj	33,9
pokoj	18,4
pokoj	13,6
kuchyň	17,1
koupelna+wc	6,4
komora	4,2
předsíň	6,0
chodba	10,3
plocha celkem	136,7

Spol.části ve výlučném užívání jednotky:

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

Podlahová plocha 143,5

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci: 1435/17255

Jednotka číslo: 316/4 zahrnuje byt a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²
kuchyň	12,3
předsíň	12,0
hala	6,5
pokoj	24,6
koupelna+wc	2,3

vybavení
1 sprchový kout
1 bojler
1 WC
1 míchací baterie
1 poštovní schránka

plocha celkem 57,7

Spol.části ve výlučném užívání jednotky:
společné WC ve 3. NP

Podlahová plocha 60,6

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci: **606/17255**

Jednotka číslo: 316/5 zahrnuje byt a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²
kuchyň	8,6
předsíň	13,9
pokoj	33,4
pokoj	18,5
pokoj	10,6
wc	1,1
koupelna	4,1
komora	3,0

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

plocha celkem 93,2

Spol.části ve výlučném užívání jednotky:
společné WC ve 3. NP

Podlahová plocha 97,9

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci: **979/17255**

Jednotka číslo: 316/6 zahrnuje byt a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²
kuchyň	20,4
předsíň	6,5
pokoj	25,5
pokoj	33,6
pokoj	24,5
wc	2,1
komora	4,9
koupelna	3,0

plocha celkem 120,5

Spol.části ve výlučném užívání jednotky:

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

Podlahová plocha 126,5

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci:

1265/17255

Jednotka číslo: 316/7 zahrnuje byt a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²
kuchyň	19,6
předsíň	6,6
pokoj	33,9
pokoj	24,7
wc	2,9
koupelna	5,4
sklep (ve 2NP)	3,8

plocha celkem 96,9

Spol.části ve výlučném užívání jednotky:

společné WC ve 4. NP

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

Podlahová plocha 101,7

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci:

1017/17255

Jednotka číslo: 316/8 zahrnuje byt a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²
kuchyň	16,0
předsíň	9,6
pokoj	19,3
pokoj	7,6
wc	1,2
koupelna	4,4

vybavení
1 vana
1 WC
1 umyvadlo
2 míchací baterie
1 bojler
1 kotel

1 poštovní schránka

plocha celkem 58,1

Spol.části ve výlučném užívání jednotky:

společné WC ve 4. NP

sklepní kóje

Podlahová plocha

61,0

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci:

610/17255

Jednotka číslo: 316/9 zahrnuje byt a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²
kuchyň	24,1
pokoj	30,0
koupelna	5,3
technická místnost	2,5
předsíň	6,4
šatna	3,3

vybavení
1 vana
1 bojler
2 umyvadlo
4 míchací baterie

1 poštovní schránka

plocha celkem 71,6

Spol.části ve výlučném užívání jednotky:

společné WC ve 4. NP

sklepní kóje

Podlahová plocha

75,2

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci:

752/17255

Jednotka číslo: 316/10 zahrnuje byt a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²
pokoj	25,6
kuchyň	11,2
hala	6,6
koupelna	3,5

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

plocha celkem 46,9

Spol.části ve výlučném užívání jednotky:
společné WC ve 4. NP

Podlahová plocha 49,2

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci:

492/17255

Jednotka číslo: 316/12 zahrnuje byt a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²
pokoj	20,6
koupelna+wc	3,1

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

plocha celkem 23,7

Spol.části ve výlučném užívání jednotky:
balkon
společná chodba v 5. NP

Podlahová plocha 24,9

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci:

249/17255

Jednotka číslo: 316/13 zahrnuje byt a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²
chodba	13,6
pokoj s koupelnou	29,5
pokoj s koupelnou	29,3
pokoj s koupelnou	34,5
pokoj	28,7
pokoj	22,5
kuchyň	28,1
pokoj s koupelnou	24,2
pokoj	14,3
pokoj	7,1
chodba	3,2
pokoj s koupelnou	19,1
koupelna	5,3

plocha celkem 259,4

Spol.části ve výlučném užívání jednotky:

balkon

společná chodba v 5. NP

vybavení
6 sprchový kout
6 kotel
6 WC
6 umyvadlo
12 míchací baterie
1 poštovní schránka

Podlahová plocha

272,4

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci:

2724/17255

Jednotka číslo: 316/14 zahrnuje byt a podíl na společné části nemovité věci:

místnost	plocha/m ²
pokoj+kk	52,5
wc	2,0
chodba	3,9
pokoj	13,8
koupelna+wc	10,3
pokoj	26,9

plocha celkem 109,4

Spol.části ve výlučném užívání jednotky:

terasa

společná chodba v 5. NP

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

Podlahová plocha

114,9

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

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci:

1149/17255

III. Určení společných částí

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

3.2 Společnými částmi Budovy jsou dále zejména:

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

- o. veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu či nebytového prostoru, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
- p. systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu či nebytového prostoru,
- q. rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí Budovy, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství Budovy, které je nezbytně nutné k provozu Budovy a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

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

IV.

Určení podílů na společných částech

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

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

č.jednotky	způsob využití jednotky	podlaží	podlahová plocha v m ²	spoluvlastnický podíl na spol. částech nemovité věci
316/901	jiný nebyt. prostor	1PP-1NP	185,9	1859/17255
316/903	jiný nebyt. prostor	1NP	48,6	486/17255
316/904	jiný nebyt. prostor	1NP	70,1	701/17255
316/905	jiný nebyt. prostor	1PP	151,2	1512/17255
316/1	byt	2NP	141,9	1419/17255
316/2	byt	2NP	143,5	1435/17255
316/4	byt	3NP	60,6	606/17255
316/5	byt	3NP	97,9	979/17255
316/6	byt	3NP	126,5	1265/17255
316/7	byt	4NP	101,7	1017/17255
316/8	byt	4NP	61,0	610/17255
316/9	byt	4NP	75,2	752/17255
316/10	byt	4NP	49,2	492/17255
316/12	byt	5NP	24,9	249/17255
316/13	byt	5NP-6NP	272,4	2724/17255
316/14	byt	5NP-6NP	114,9	1149/17255

V.

Zřízení služebnosti k předmětu prohlášení vlastníka

v souladu s ustanovením § 1257 a násl. OZ

1. Městská část Praha 5, identifikační číslo 000 63 631, má ve svěřené správě pozemky označené jako:
 - a. pozemek parc. číslo 289/1, zast. pl., jehož součástí je budova č.p. 316,
 - b. pozemek parc. číslo 289/2, zast. pl.,

to vše zapsáno na LV č. 2787 pro katastrální území Smíchov, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha.

Pozemek parc. číslo 289/1, jehož součástí je budova č.p. 316, jsou dále společně nazývány jako Služebný pozemek.

Pozemek parc. číslo 289/2 jsou dále společně nazývány jako Panující pozemek.

Shora specifikované pozemky parc. č. 289/1 a 289/2, k.ú. Smíchov, vznikly rozdělením pozemku parc. č. 289, k.ú. Smíchov, dle k tomuto prohlášení vlastníka neoddělitelně připojeného geometrického plánu vyhotoveného společností GeoNet Pro s.r.o. pod číslem 4283-8/2017, který dne 8.2.2017 úředně ověřila paní Ing. Věra Škrétová a dne 16.2.2017 potvrdila za KP Praha paní Ing. Magda Bendová.

2. Městská část Praha 5, jako OPRÁVNĚNÝ i POVINNÝ ze služebnosti, tímto zřizuje k tíži Služebného pozemku, resp. jeho části vymezené v geometrickém plánu vyhotoveného společností GeoNet Pro s.r.o. pod číslem 4283-8/2017, který dne 8.2.2017 úředně ověřila paní Ing. Věra Škrétová a dne 16.2.2017 potvrdila za KP Praha paní Ing. Magda Bendová, služebnost cesty a stezky. Povinný a každý další vlastník Služebného pozemku je povinen ve prospěch Oprávněného a každého dalšího vlastníka Panujícího pozemku strpět právo chůze přes Služebný pozemek a právo jízdy přes Služebný pozemek jakýmikoli vozidly. Služebnost cesty v sobě neobsahuje právo průhonu.

Služebnost ve prospěch Panujícího pozemku je závazná pro všechny vlastníky jednotek, které jsou vymezeny tímto prohlášením.

Geometrický plán tvoří nedílnou součást tohoto prohlášení vlastníka a je v něm vyznačen rozsah služebnosti.

Služebnost výše specifikovaná se zřizuje bezúplatně

Služebnost dle tohoto prohlášení se zřizuje na dobu neurčitou.

Služebnost dle tohoto prohlášení vzniká dnem právní moci rozhodnutí o povolení jeho vkladu do veřejného seznamu na základě tohoto prohlášení.

VI.

Práva a povinnosti Vlastníka přecházející na vlastníky jednotek

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

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

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

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

Na vlastníky jednotek přechází práva a povinnosti ze smluv o zřízení věcného břemene – služebnost stezky a cesty vyplývající ze zápisů v části B příslušného listu vlastnictví, vedeným Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu – katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Smíchov.

Na vlastníky jednotek přecházejí práva a povinnosti vyplývající z uzavřených smluv na pronájmy parkovacích stání ve dvorním traktu.

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

VII.

Pravidla pro správu Budovy a určení správce

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

7.2 Správcem Budovy a společných částí do vzniku společenství vlastníků jednotek je původní vlastník budovy. Pro případ určení nového správce platí, že má-li některý vlastník jednotky na společných částech podíl větší než poloviční, stává se správcem. Není-li takový vlastník jednotky, zvolí vlastníci jednotek správce většinou všech hlasů. Na návrh některého vlastníka jednotky soud správce odvolá a jmenuje nového správce, pokud je pro to důležitý důvod.

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

- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí Budovy, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení Budovy, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b) revize technických sítí, společných technických zařízení Budovy, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení Budovy,
- c) údržba Pozemku a údržba přístupových cest na Pozemku,
- d) uplatnění práva vstupu do bytu či nebytového prostoru v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt či nebytový prostor, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů

vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části Budovy,

e) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace Budovy, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu Budovy a Pozemku z jiných právních předpisů,

f) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu Budovy a Pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,

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

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

ch) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,

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

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

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

a) zajištění činností spojených se správou Budovy a Pozemku,

b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,

c) pojištění Budovy,

d) nájmu společných částí Budovy a

e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí Budovy a s užíváním jednotek, ke kterým nemá správce oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

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

VIII.

Pravidla pro užívání společných částí Budovy

8.1 Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny Občanským zákoníkem, tímto prohlášením a platnými a účinnými stanovami.

8.2 Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Vlastník jednotky udržuje svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Budovy, to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.

8.3 Jednotky označené jako byty nacházející se v Budově jsou určeny výhradně k bydlení. Každá změna takto stanoveného účelu užívání vyžaduje souhlas společenství vlastníků.

8.4 Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek. Vlastník jednotky nesmí stavebními úpravami ohrozit, poškodit či měnit společné části. Vlastník jednotky je povinen umožnit správci přístup do jednotky za účelem ověření řádného provádění stavebních úprav.

8.5 Vlastník jednotky je povinen zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně Budovy nebo Pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Jsou-li takové práce prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu Budovy. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.

8.6 Vlastník jednotky je při užívání společných částí a své jednotky povinen dodržovat obecné principy občanského soužití, právních předpisů a interních předpisů obyvatel Budovy (např. domovní řád), jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do Budovy nebo jednotky. Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám, nebo ti, kterým umožnil přístup do Budovy nebo jednotky.

8.7 Vlastník jednotky není oprávněn rušit další vlastníky jednotek či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem. Vlastník jednotky dále není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně. Vlastník jednotky dále není oprávněn ve společných částech, které nejsou vyhrazeny k jeho výlučnému užívání, umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu ostatních vlastníků jednotek.

8.8 Vlastník jednotky je povinen oznámit nabytí vlastnického práva k jednotce včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v jednotce domácnost, správci, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To platí obdobně i pro změnu těchto údajů. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu správci i změnu v počtu osob, které mají v jednotce domácnost. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky jednotku k užívání jiné osobě, v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

8.9 Na společné části musí být uzavřeno nejméně toto pojištění:

- živelní, a
- odpovědnostní za škody,

Ostatní nepovinné druhy pojištění lze sjednat pouze na náklad příslušného vlastníka jednotky.

8.10 Společné části určené k výlučnému užívání jen některých vlastníků jednotek je povinen udržívat v řádném stavu vlastník jednotky, kterému právo výlučného užívání svědčí, a to na své náklady. Při údržbě společných částí určených k výlučnému užívání musí vlastník jednotky dbát na oprávněné zájmy ostatních vlastníků a zdržet se takových úprav, které by mohly vést k ohrožení, poškození či změně společných částí.

IX.

Pravidla hospodaření společnými částmi

9.1 Na opravy a údržbu společných částí jsou vlastníci jednotek povinni přispívat ve výši, která je stanovena jako násobek jednoho metru čtverečního podlahové plochy jednotky, včetně plochy společných částí Budovy specifikovaných v článku III. Bod 3.2, písmeno e)

tohoto prohlášení přístupných pouze z bytu či z nebytového prostoru, které jsou ve výhradním užívání vlastníka příslušné jednotky, jež je tvořena dotčeným bytem či nebytovým prostorem, a částky určené shromážděním společenství. Příspěvky určené na odměňování osoby správce, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně. Úklid a běžnou údržbu společných částí, které jsou ve výlučném užívání pouze některých vlastníků jednotek, zajišťují na svůj náklad pouze tito vlastníci jednotek, s jejichž vlastnictvím je spojeno výlučné právo užívání těchto konkrétních společných částí.

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

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

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

9.5 Náklady na správu Budovy představují zejména:

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

X.

Stanovy společenství vlastníků

10.1 Vzhledem ke skutečnosti, že tímto prohlášením vznikne v Budově více než pět jednotek, z nichž alespoň tři mají být ve vlastnictví tří různých vlastníků, jsou součástí tohoto prohlášení stanovy společenství vlastníků jednotek obsahující veškeré zákonné náležitosti dle ustanovení § 1200 Občanského zákoníku. Tyto stanovy jsou nedílnou součástí tohoto prohlášení a Vlastník tedy tímto prohlášením zakládá společenství vlastníků jednotek v Budově:

Stanovy Společenství vlastníků jednotek Štefánikova 316/8, Praha 5

Čl. 1

Základní ustanovení

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

Čl. 2

Název a sídlo společenství

- 1) Společenství vlastníků pro dům č.p. 316, pozemek č. parc. 289/1, obec Praha, katastrální území Smíchov, zapsáno na listu vlastnictví č. 2787 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, přijalo název:
„**Společenství vlastníků jednotek Štefánikova 316/8, Praha 5**“.
- 2) Sídlo společenství je určeno v domě, pro který společenství vzniklo, a v němž se veřejnost může se společenstvím stýkat, a to na adrese: **Štefánikova 316/8, Praha 5 – Smíchov PSČ 150 00**.

Čl. 3

Předmět činnosti společenství - správa domu a další činnosti

- 1) Předmětem činnosti společenství je správa domu a pozemku. 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 a pozemku 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.
- 2) Správou domu se rozumí zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,

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

- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. 4

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

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

Čl. 5

Orgány společenství

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění (dále jen „shromáždění“),
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“), který je voleným orgánem společenství.
- 2) Volené orgány volí a odvolává shromáždění.
- 3) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů volených orgánů. Tajnou volbu může navrhnout výbor, pokud nejde o jeho první volbu.

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

Čl. 6 **Shromáždění**

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování: o věcech uvedených v § 1208 pís. a) až h) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 3) Shromáždění dále rozhoduje v záležitostech, které si k rozhodnutí vyhradí.
- 4) Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor, shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu hlasů, nejméně však z podnětu dvou vlastníků jednotek. Neučiní-li to výbor nebo není-li výbor zvolen, mohou je svolat v předchozí větě uvedení vlastníci jednotek sami. Jimi zvolený člen pak řídí schůzi tohoto shromáždění.
- 5) O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším

bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.

- 6) Člen společenství se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení na základě plné moci. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a je přílohou zápisu ze shromáždění. V listině přítomných, která je přílohou zápisu ze shromáždění, musí být vyznačeno, zda se člen shromáždění zúčastňuje osobně nebo v zastoupení fyzickou osobou. Pokud osoba sestavující listinu přítomných odmítne záznam určité osoby do této listiny provést, zaznamená tuto skutečnost do listiny přítomných včetně důvodu odmítnutí.
- 7) Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
- 8) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků.
- 9) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají společný počet hlasů odpovídající velikosti jejich společného podílu na společných částech. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li proto důležitý důvod, může vlastník, který byl přehlasován, nebo o jehož návrhu vůbec nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění se usnášet, požádat o rozhodnutí soud.
- 10) Kvalifikované nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění:
 - a) o změně účelu užívání domu nebo bytu či nebytového prostoru,
 - b) o podstatných změnách týkajících se společných částí domu; podstatnými změnami se rozumí takové změny stavebních částí podstatných pro zachování domu, kterými by bylo zasahováno do jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru nebo vzhledu, jakož i pro zachování bytu nebo nebytového prostoru vlastníků jednotek v domě, nebo jimiž se mění vnitřní uspořádání domu,
 - c) o udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě se uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého společenství na náklady spojené se správou domu,
 - d) o udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků,
 - e) o způsobu rozúčtování nákladů na ty služby, u nichž zvláštní právní předpis nestanoví žádné hlasovací kvórum nebo stanoví-li hlasovací kvórum mírnější,
 - f) o volbě člena výboru či členů výboru.
- 11) K přijetí usnesení o změně velikosti podílů na společných částech domu všem vlastníkům jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu, jakož i k usnesení o způsobu rozúčtování nákladů na ty služby, u nichž zvláštní právní předpis stanoví toto hlasovací kvórum, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.
- 12) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) kdo a jak jednání svolal,
 - b) datum a místo konání shromáždění,

- c) kdo jednání zahájil a kdo mu předsedal,
- d) jaké činovníky shromáždění zvolilo,
- e) přijatá usnesení,
- f) výsledky hlasování,
- g) námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- h) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena,
- i) kdy a kým byl zápis vyhotoven.

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

Čl. 7

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

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

Čl. 8

Výbor

- 1) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor má dva členy.
- 2) Výbor zvolí ze svých členů předsedu.
- 3) Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná právní forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.

- 4) K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků.
- 5) Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.
- 6) Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může zasedání výboru svolat jeho další člen.
- 7) Výbor zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona, dalších souvisejících právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek. Je oprávněn rozhodovat o opravách a investicích do výše 100 000,- Kč bez příslušné DPH,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a předkládá jí shromáždění ke schválení, a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení, ukládání a archivaci písemností společenství,
 - g) navrhuje shromáždění rozhodnutí o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem, např. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
 - h) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku; sděluje jednotlivým členům společenství výši záloh na úhradu za služby v návaznosti na jejich schválení shromážděním,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - k) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

- l) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- m) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
- n) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku,
- o) vede seznam členů společenství.

Prvními členy výboru společenství jsou zvoleni:

Daniel Solis, dat. nar. [REDACTED]

Petra Vogelová, dat. nar. [REDACTED]

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

Čl. 9

Vznik členství, evidence členů společenství

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

Čl. 10

Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má právo zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství,
 - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
 - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,

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

Čl. 11

Zánik členství ve společenství

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

změnu je člen společenství povinen oznámit výboru do 30 dnů ode dne, kdy tato změna nastala.

Čl. 12

Pravidla pro užívání společných částí domu

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

Čl. 13

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

- 1) Příspěvky a zálohy podle Čl. 10, odstavec 2), písm. d) a e) stanov platí členové společenství měsíčně v částkách stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak. Splatnost příspěvků a záloh podle Čl. 10, odstavec 2), písm. d) a e) stanov se určuje nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který je příslušná platba hrazena.
- 2) Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- 3) Zálohy na úhradu za služby podle Čl. 10, odstavec 2), písm. e) je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 60 dnů po ukončení připomínkového období.
- 4) Náklady na vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se rozumí zejména:
 - a. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství;
 - b. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo;
 - c. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy;

- d. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřená, poštovné ap.;
- e. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku;
- f. odměna správci domu;
- g. odměny voleným orgánům společenství;
- h. náklady na zasedání shromáždění.

Čl. 14

Hospodaření společenství

- 1) Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby.
- 2) Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství zajišťováním činnosti podle odstavce 1) tohoto článku pověřit jinou osobu (správce).
- 3) Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- 4) Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství; zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
- 5) Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 6) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
 - a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku;
 - b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku;
 - c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a pokuty za nesplnění povinností 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;
 - e. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků;
 - f. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh;
 - g. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.

- 7) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí s nakládáním se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků, 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;
 - c. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Čl. 15

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

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

Čl. 16

Zrušení společenství vlastníků

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

Čl. 17

Účinnost

Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem 2017.

XI.

Závěrečná ustanovení

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

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

23 -08- 2017

V Praze dne 2017

.....
Ing. Pavel Richter

Starosta MČ Praha 5



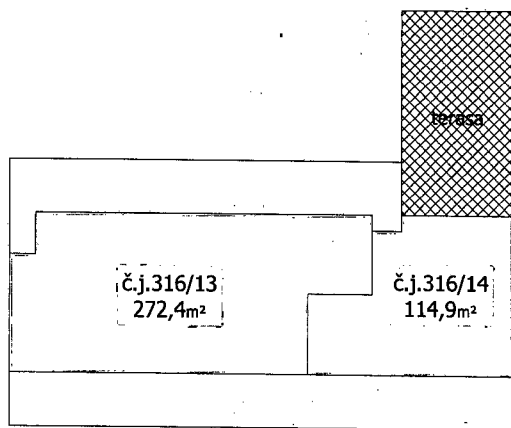


schéma polohy jednotek 6.NP

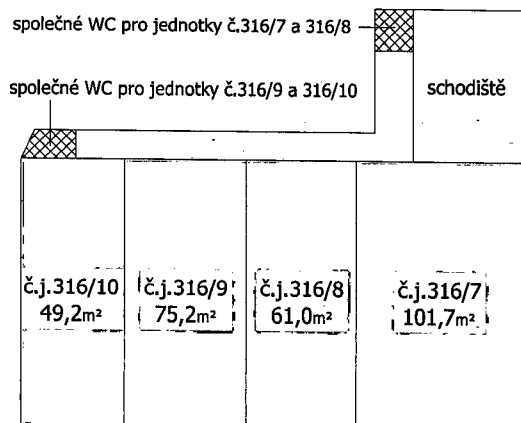


schéma polohy jednotek 4.NP

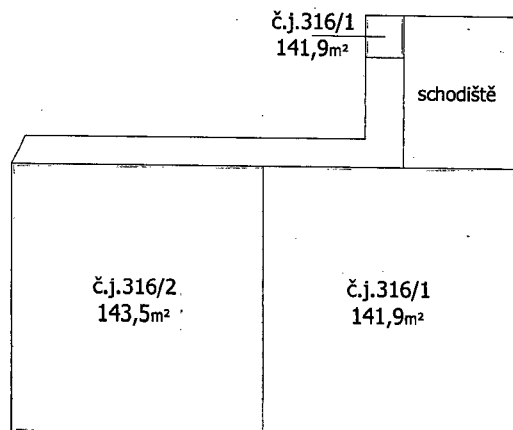


schéma polohy jednotek 2.NP

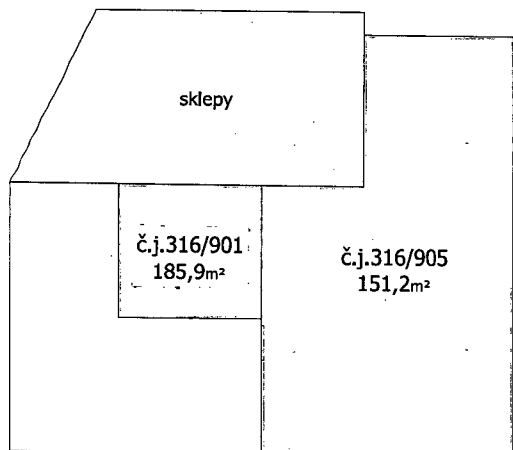


schéma polohy jednotek 1.PP

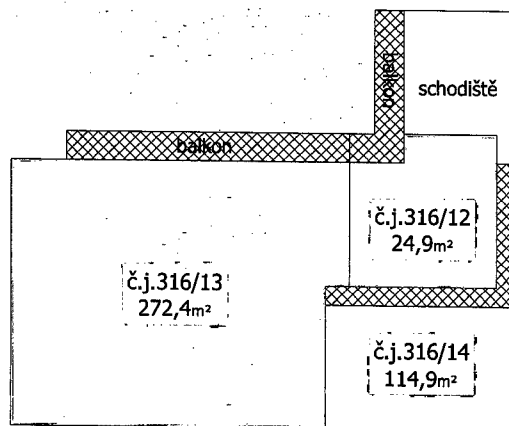


schéma polohy jednotek 5.NP

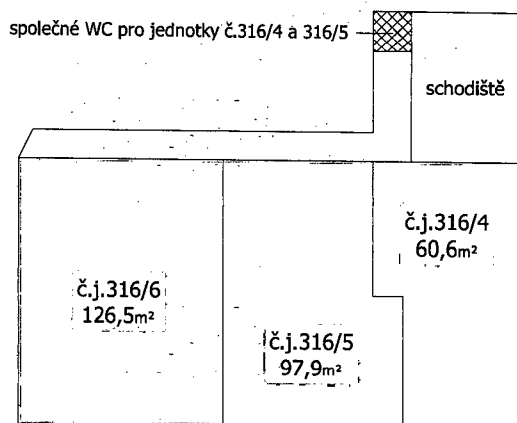


schéma polohy jednotek 3.NP

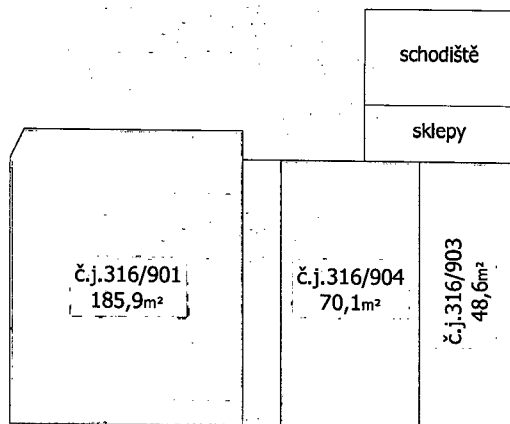


schéma polohy jednotek 1.NP

jednotka
 spol. část nemovité věci
 spol. část ve vylučném užívání jednotky

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů		
	ha	m ²			ha	m ²					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Označení dílu
289	*1)	7 30	zast. pl.	289/1	7 13	zast. pl.	č.p.316 byt.dům	2	289	2787	7 13		
				289/2	18	zast. pl.	bez čp/če obchod	2	289	2787	18		
		7 30			7 31								

*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselně určených výměr podle bodu 14.6 písmene a) přílohy vyhl. č. 357/2013 Sb. v platném znění

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů		
	ha	m ²			ha	m ²					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Označení dílu
289/1			zast. pl.									2787	

Oprávněný : dle listin

Druh věcného břemene : dle listin

ÚMČ Praha 5 Stavební úřad

Souhlas s dělením pozemků

Sp. zn. MC05/OSU/12104/2017/Vs

Č. j. MC05 14507/2017

ze dne: 06.03.2017

podpis:

Část Praha 5

Část Stavební úřad

Číslo 4 150 22 Praha 5

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku

Vyhotovitel: GeoNet Pro.s.r.o.
Heleny Malířové 11
16900 Praha

Číslo plánu: 4283-8/2017

Okres:

Obec: Praha

Kat. území: Smíchov

Mapový list: Praha 7-2/12

Dosavadním vlastníkům pozemků bylo poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

zdmí

Geometrický plán ověřil řádně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Věra Škréťová

Číslo položky seznamu řádně oprávněných zeměměřických inženýrů: 962/1995

Dne: 8.2.2017

Číslo: 11/2017

Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s ohlášením parcel.

KÚ pro hlavní město Prahu
KP Praha
Ing. Magda Bendová
PGP-676/2017-101
2017.02.16 09:52:09 CET

Stavopis ověřil řádně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení: Ing. Věra Škréťová

Číslo položky seznamu řádně oprávněných zeměměřických inženýrů: 962/195

Dne: 16.2.2017

Číslo: 14/2017

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě



VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Identifikace: 251133968011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 23.10.2024

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-241023111056
pro Městská část Praha 5

UPOZORNĚNÍ

na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) **veřejný seznam**, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznamená, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.

Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Právem na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.