



S19059/201

Bytové družstvo FORMÁNKOVA

Bydlem: Formánkova 1653/3, Kobylisy, 18200 Praha 8, IČ 256 38 734,
které je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu Dr, vložka
23.05.1977, bytem Praha 8 – Kobylisy, Formánkova 1653/3, PSČ 182 00 a místopředsdou
představenstva Tomášem Ofíškem, dat. nar. 25.07.1947, bytem Praha 8 – Kobylisy,
Formánkova 1653/3, PSČ 182 00
(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“),
s uvedením náležitostí stanov Společenství vlastníků jednotek
FORMÁNKOVA 1653/3, Praha

kterým Vlastník rozděluje své vlastnické právo k pozemku parc. č. 2621/51 – zastavěná plocha
a nádvoří, o výměře 459 m², jehož součástí je i vlastnické právo k domu č.p. 1653, vše
v katastrálním území Kobylisy 730475, zapsáno na listu vlastnictví č. 1769, vedeném
Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na vlastnické právo
k jednotkám

I.

Úvodní ustanovení

1.1

Bytové družstvo Formánkova je vlastníkem majetku, který je popsán v čl. I. tohoto prohlášení.

Formánkova 1653/3, Kobylisy, 182 00 Praha 8 pozemku parc. č. 2621/51 – zastavěná plocha
a nádvoří, o výměře 459 m², jehož součástí je i vlastnické právo k domu č.p. 1653 (dále též
jako „Budova“) zapsáno na listu vlastnictví č. 1769 pro obec Praha, vedeném Katastrálním
úřadem pro hlavní město Prahu. Shora specifikovaný pozemek parc. č. 2621/51 (dále též
označovaný jako „Pozemek“) je pozemkem - zastavěnou plochou, jehož součástí je Budova.

Vlastník tímto prohlášením vymezuje tyto pozemky jako společnou část 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 37 bytových jednotek a
0 nebytové jednotky. 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 licem 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 zařizovací 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 (příčemž 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).

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. střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních Budovy,
- c. zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do Budovy, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna),
- d. balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu či nebytového prostoru, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu či z nebytového prostoru, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- e. místnost výměňkové (předávací) stanice, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
- f. výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, požární schodiště,
- g. 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,
- h. místnosti se sklepními kójemí,
- i. 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,
- j. 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,
- k. přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí

9—
odpadních vod až po výpust' (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu či z nebytového prostoru, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,

- l. rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- m. rozvody vody teplé i 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 uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu či nebytového prostoru, včetně vodovodních baterií,
- n. centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě a v nebytovém prostoru, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě a v nebytovém prostoru, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
- o. protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- p. 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,
- q. systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu či nebytového prostoru,
- r. 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	druh jednotky	podlaží	podlahová plocha v m ²	spoluvlastnický podíl
1653/1	byt	1.PP	65,1	651/20469
1653/2	byt	1.NP	49,4	494/20469
1653/3	byt	1.NP	65,7	657/20469
1653/4	byt	1.NP	65,1	651/20469
1653/5	byt	1.NP	33,8	338/20469
1653/6	byt	1.NP	65,1	651/20469
1653/7	byt	1.NP	51,2	512/20469
1653/8	byt	2.NP	49,4	494/20469
1653/9	byt	2.NP	65,7	657/20469
1653/10	byt	2.NP	65,1	651/20469

1653/11	byt	2.NP	33,8	338/20469
1653/12	byt	2.NP	65,1	651/20469
1653/13	byt	2.NP	51,2	512/20469
1653/14	byt	3.NP	49,4	494/20469
1653/15	byt	3.NP	65,7	657/20469
1653/16	byt	3.NP	65,1	651/20469
1653/17	byt	3.NP	33,8	338/20469
1653/18	byt	3.NP	65,1	651/20469
1653/19	byt	3.NP	51,2	512/20469
1653/20	byt	4.NP	49,4	494/20469
1653/21	byt	4.NP	65,7	657/20469
1653/22	byt	4.NP	65,1	651/20469
1653/23	byt	4.NP	33,8	338/20469
1653/24	byt	4.NP	65,1	651/20469
1653/25	byt	4.NP	51,2	512/20469
1653/26	byt	5.NP	49,4	494/20469
1653/27	byt	5.NP	65,7	657/20469
1653/28	byt	5.NP	65,1	651/20469
1653/29	byt	5.NP	33,8	338/20469
1653/30	byt	5.NP	65,1	651/20469
1653/31	byt	5.NP	51,2	512/20469
1653/32	byt	6.NP	49,4	494/20469
1653/33	byt	6.NP	65,7	657/20469
1653/34	byt	6.NP	65,1	651/20469
1653/35	byt	6.NP	33,8	338/20469
1653/36	byt	6.NP	65,1	651/20469
1653/37	byt	6.NP	51,2	512/20469
			2046,9	

4.3 Konkrétní součásti dané jednotky:

- jednotka č. 1653/1: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², ložnice 10,85 m², obýv. pokoj 18,03 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 9,45 m², celkem 61,55 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 65,1 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 1, umístěné v 1. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 651/20469.

- jednotka č. 1653/2: komora o výměře 1,15 m², ložnice 11,36 m², obýv. pokoj 18 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 7,23 m², celkem 47,36 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 49,4 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 2, umístěné v 1. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 494/20469.

- jednotka č. 1653/3: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², ložnice 11,36 m², obýv. pokoj 18 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 9,46 m², celkem 62,04 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 65,7 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo,

10—
keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 3, umístěné v 1. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 657/20469.

- jednotka č. 1653/4: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², ložnice 10,85 m², obýv. pokoj 18,03 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 9,45 m², celkem 61,55 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 65,1 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 4, umístěné v 1. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 651/20469.

- jednotka č. 1653/5: komora o výměře 1,15 m² (mimo jednotku v 1. NP), obýv. pokoj 18,5 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,1, wc 1,08, předsíň 3,94 m², celkem 32,82 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 33,8 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 5, umístěné v 1. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 338/20469.

- jednotka č. 1653/6: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², ložnice 10,85 m², obýv. pokoj 18,03 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 9,46 m², celkem 61,56 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 65,1 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 6, umístěné v 1. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 651/20469.

- jednotka č. 1653/7: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², obýv. pokoj 18 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 6,73 m², komora 1,15 m² (mimo jednotku v 1. NP), celkem 49,1 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 51,2 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 7, umístěné v 1. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 512/20469.

- jednotka č. 1653/8: komora o výměře 1,15 m², ložnice 11,36 m², obýv. pokoj 18 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 7,23 m², celkem 47,36 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 49,4 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 8, umístěné v 2. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 494/20469.

- jednotka č. 1653/9: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², ložnice 11,36 m², obýv. pokoj 18 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 9,46 m², celkem 62,04 m², Pro účely

stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 65,7 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 9, umístěné v 2. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 657/20469.

- jednotka č. 1653/10: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², ložnice 10,85 m², obýv. pokoj 18,03 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 9,45 m², celkem 61,55 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 65,1 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 10, umístěné v 2. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 651/20469.

- jednotka č. 1653/11: komora o výměře 1,15 m² (mimo jednotku v 1. NP), obýv. pokoj 18,5 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,1, wc 1,08, předsíň 3,94 m², celkem 32,82 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 33,8 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 11, umístěné v 2. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 338/20469.

- jednotka č. 1653/12: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², ložnice 10,85 m², obýv. pokoj 18,03 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 9,46 m², celkem 61,56 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 65,1 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 12, umístěné v 2. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 651/20469.

- jednotka č. 1653/13: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², obýv. pokoj 18 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 6,73 m², komora 1,15 m² (mimo jednotku v 1. NP), celkem 49,1 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 51,2 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 13, umístěné v 2. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 512/20469.

- jednotka č. 1653/14: komora o výměře 1,15 m² (mimo jednotku v 1. NP), ložnice 11,36 m², obýv. pokoj 18 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 7,23 m², celkem 47,36 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 49,4 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky:

11-
sklepní kóje č. 14, umístěné v 3. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 494/20469.

- jednotka č. 1653/15: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², ložnice 11,36 m², obýv. pokoj 18 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 9,46 m², celkem 62,04 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 65,7 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 15, umístěné v 3. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 657/20469.

- jednotka č. 1653/16: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², ložnice 10,85 m², obýv. pokoj 18,03 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 9,45 m², celkem 61,55 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 65,1 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 16, umístěné v 3. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 651/20469.

- jednotka č. 1653/17: komora o výměře 1,15 m² (mimo jednotku v 1. NP), obýv. pokoj 18,5 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,1, wc 1,08, předsíň 3,94 m², celkem 32,82 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 33,8 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 17, umístěné v 3. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 338/20469.

- jednotka č. 1653/18: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², ložnice 10,85 m², obýv. pokoj 18,03 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 9,46 m², celkem 61,56 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 65,1 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 18, umístěné v 3. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 651/20469.

- jednotka č. 1653/19: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², obýv. pokoj 18 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 6,73 m², komora 1,15 m² (mimo jednotku v 1. NP), celkem 49,1 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 51,2 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 19, umístěné v 3. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 512/20469.

- jednotka č. 1653/20: komora o výměře 1,15 m² (mimo jednotku v 1. NP), ložnice 11,36 m², obýv. pokoj 18 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 7,23 m², celkem 47,36 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 49,4 m²

(rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 20, umístěné v 4. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 494/20469.

- jednotka č. 1653/21: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², ložnice 11,36 m², obýv. pokoj 18 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 9,46 m², celkem 62,04 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 65,7 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 21, umístěné v 4. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 657/20469.

- jednotka č. 1653/22: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², ložnice 10,85 m², obýv. pokoj 18,03 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 9,45 m², celkem 61,55 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 65,1 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 22, umístěné v 4. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 651/20469.

- jednotka č. 1653/23: komora o výměře 1,15 m² (mimo jednotku v 1. NP), obýv. pokoj 18,5 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,1, wc 1,08, předsíň 3,94 m², celkem 32,82 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 33,8 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 23, umístěné v 4. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 338/20469.

- jednotka č. 1653/24: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², ložnice 10,85 m², obýv. pokoj 18,03 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 9,46 m², celkem 61,56 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 65,1 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 24, umístěné v 4. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 651/20469.

- jednotka č. 1653/25: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², obýv. pokoj 18 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 6,73 m², komora 1,15 m² (mimo jednotku v 1. NP), celkem 49,1 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 51,2 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka

12
jednotky: sklepní kóje č. 25, umístěné v 4. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 512/20469.

- jednotka č. 1653/26: komora o výměře 1,15 m² (mimo jednotku v 1. NP), ložnice 11,36 m², obýv. pokoj 18 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 7,23 m², celkem 47,36 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 49,4 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 26, umístěné v 5. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 494/20469.

- jednotka č. 1653/27: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², ložnice 11,36 m², obýv. pokoj 18 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 9,46 m², celkem 62,04 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 65,7 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 27, umístěné v 5. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 657/20469.

- jednotka č. 1653/28: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², ložnice 10,85 m², obýv. pokoj 18,03 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 9,45 m², celkem 61,55 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 65,1 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 28, umístěné v 5. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 651/20469.

- jednotka č. 1653/29: komora o výměře 1,15 m² (mimo jednotku v 1. NP), obýv. pokoj 18,5 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,1, wc 1,08, předsíň 3,94 m², celkem 32,82 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 33,8 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 29, umístěné v 5. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 338/20469.

- jednotka č. 1653/30: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², ložnice 10,85 m², obýv. pokoj 18,03 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 9,46 m², celkem 61,56 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 65,1 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 30, umístěné v 5. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 651/20469.

- jednotka č. 1653/31: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², obýv. pokoj 18 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 6,73 m², komora 1,15 m² (mimo jednotku v 1. NP), celkem 49,1 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku

51,2 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 31, umístěné v 5. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 512/20469.

- jednotka č. 1653/32: komora o výměře 1,15 m² (mimo jednotku v 1. NP), ložnice 11,36 m², obýv. pokoj 18 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 7,23 m², celkem 47,36 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 49,4 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 32, umístěné v 6. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 494/20469.

- jednotka č. 1653/33: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², ložnice 11,36 m², obýv. pokoj 18 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 9,46 m², celkem 62,04 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 65,7 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 27, umístěné v 6. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 657/20469.

- jednotka č. 1653/34: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², ložnice 10,85 m², obýv. pokoj 18,03 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 9,45 m², celkem 61,55 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 65,1 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 34, umístěné v 6. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 651/20469.

- jednotka č. 1653/35: komora o výměře 1,15 m² (mimo jednotku v 1. NP), obýv. pokoj 18,5 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,1, wc 1,08, předsíň 3,94 m², celkem 32,82 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 33,8 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 35, umístěné v 6. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 338/20469.

- jednotka č. 1653/36: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², ložnice 10,85 m², obýv. pokoj 18,03 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 9,46 m², celkem 61,56 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 65,1 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje

č. 36, umístěné v 6. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 651/20469.

- jednotka č. 1653/37: komora o výměře 1,6 m², ložnice 12 m², obýv. pokoj 18 m², kuch. kout 5,05 m², lázeň 3,49, wc 1,08, předsíň 6,73 m², komora 1,15 m² (mimo jednotku), celkem 49,1 m², Pro účely stanovení velikosti podílu na společných částech budovy a pozemku 51,2 m² (rozdíl mezi oběma výměrami je dán půdorysnou plochou svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky). Vybavení wc: keramická toaleta, vybavení koupelny: keramické umyvadlo, keramická vana. Společné části budovy ve výlučném užívání vlastníka jednotky: sklepní kóje č. 37, umístěné v 6. NP, č. p. 1653. Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku: 512/20469.

V.

Práva a povinnosti Vlastníka přecházející na vlastníky jednotek

5.1 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) ze smluv a přihlášek týkajících se dodávek médií a služeb pro Budovu a její vlastníky, a to zejména ze:
 - i) smlouvy číslo 00420178 uzavřené s obchodní společností Pražská energetika, a.s., se sídlem Praha 10, Na Hroudě 1492/4, PSČ 100 05, identifikační číslo: 601 93 913;
 - ii) smlouvy číslo 3023079 uzavřené s obchodní společností Pražská teplárenská a.s., se sídlem Praha 7, Partyzánská 1/7, PSČ 170 00, identifikační číslo: 452 73 600;
 - iii) smlouvy číslo 234715 uzavřené s obchodní společností Pražské vodovody a kanalizace, a.s., se sídlem Praha 10 – Hostivař, Ke Klubu 971/1, PSČ 102 00, identifikační číslo: 256 56 635;
 - iv) smlouvy týkající se svozu odpadu uzavřené s obchodní společností Pražské služby, a.s., se sídlem Praha 9 – Pod Šancemi 444/1, identifikační číslo: 601 94 120;
 - v) smlouvy SIPO01-312/2012 uzavřené ze státním podnikem Česká pošta, s.p., se sídlem Praha 1, Nové Město, Politických vězňů 909/4, PSČ 225 99, identifikační číslo: 471 14 983;
 - vi) smlouvy týkající se úklidu uzavřené s Ing. Petrem Jančálkem, s místem podnikání Praha – Nusle, Hvězdova 1566/21, identifikační číslo: 707 39 803;

vii) smlouvy číslo R/023/13/IN uzavřené s obchodní společností INMESS, s.r.o., se sídlem Praha 10 – Vršovice, Litevská 1174/8, PSČ 100 00, identifikační číslo: 242 19 436;

b) vyplývajících ze zápisů v katastru nemovitostí v části C listu vlastnictví č. 1769, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu – katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Kobylisy.

VI.

Pravidla pro správu Budovy a určení správce

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

6.2 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.

6.3 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, nepoškozuji 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,

14

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

6.4 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,

6.5 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, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení,

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

VII.

Pravidla pro užívání společných částí Budovy

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

7.2 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.

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

7.4 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.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 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.

7.8 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.

7.9 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.

7.10 Společné části určené k výlučnému užívání jen některých vlastníků jednotek je povinen udržovat 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.

VIII.

Pravidla hospodaření společnými částmi

8.1 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 d) 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. Na úhradu nákladů na spotřebu elektrické energie, vody a tepla ve společných prostorách Budovy, na náklady na provoz společných zařízení apod., jsou vlastníci povinni přispívat v poměru odpovídajícímu podílu na společných částech Budovy. 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.

8.2 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.

15-

8.3 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.

8.4 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.

8.5 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.

8.6. Náklady na vlastní správní činnost se vymezují pouze jako náklady na odměnu správce.

IX. Přílohy

9.1 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.

9.2 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 v tomto prohlášení uvedeny podstatné náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek obsahující veškeré zákonné náležitosti dle ustanovení § 1200 Občanského zákoníku.

X. Závěrečná ustanovení

10.1 Tento dokument je vyhotoven ve třech (3) stejnopisech, z nichž vlastník obdrží jeden (1), 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, a jeden (1) stejnopis je určen pro Městský soud v Praze ve věci zápisu společenství vlastníků do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

XI.

Bytové družstvo FORMÁNKOVA, jakožto výlučný vlastník majetku uvedeného v článku I. odst. 1.1. tohoto prohlášení dnešního dne zároveň v souladu s ustanovením § 1166 odst. 2 Občanského zákoníku schvaluje statuty společenství vlastníků, které vznikne v souvislosti s rozdělením jeho práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám. Pokud jde o náležitosti stanov, které by měly být dle citovaného ustanovení Občanského zákoníku uvedeny

v prohlášení, odkazuje Bytové družstvo FORMÁNKOVA na níže uvedené stanovy, které jsou obsaženy v tomto prohlášení a jsou tedy jeho nedílnou součástí.

Stanovy Společenství vlastníků jednotek FORMÁNKOVA 1653/3, Praha

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název společenství vlastníků: Společenství vlastníků jednotek FORMÁNKOVA 1653/3, Praha.
- 2) Sídlo: Praha 8, Formánkova 1653/3, PSČ 182 00.
- 3) Společenství vlastníků (dále také jen „společenství“) je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.

Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. 2621/51 (dále jen „pozemek“), na němž se nachází dům č.p. 1653/3 (dále jen „dům“) evidovaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1769 pro obec Praha a katastrální pracoviště Kobylisy, okres Praha, kde státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
 - i. společných částí domu;
 - ii. technických zařízení domu jako společných částí; a
 - iii. společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku;
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, 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.

- 4) Činnosti správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
 - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou;
 - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
 - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - e) vedení seznamu členů společenství;
 - f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
 - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - i) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3

Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy

související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

- 4) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků.

Čl. 4

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
 - e) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství.
 - f) nahlížet do zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do šesti měsíců od skončení kalendářního roku,
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci,
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování,
 - d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení,
 - e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,

- 14-
- f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství,
 - h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
 - i) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví,
 - ii. svoji adresu (adresu pro doručování),
 - iii. číslo svého bankovního účtu
 - iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činnosti v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
 - vi. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.; a
 - vii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi.
 - j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
 - k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků,
 - l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
 - m) umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
 - n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby,
 - o) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
 - p) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby,
 - q) zajistit vylévání kondenzátu z komína, který je přístupný z jednotlivých jednotek.

Členové společenství berou na vědomí, že ve společných prostorách domu je umístěn kamerový systém a zavazují se zajistit, aby jejich návštěvy byly o této skutečnosti informovány.

- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně jeden týden před zamýšleným datem realizace přístupu.
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1), písmeno e) a f) častěji než 2x krát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 100,- Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížet do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.
- 6) Při porušení povinností uvedených v tomto článku v odstavci 2) písm. a) až i) a k) až p) je člen společenství povinen vždy uhradit společenství vlastníkům vzniklou škodu, či účelně vynaložené náklady, které společenství vlastníkům porušením konkrétní povinnosti vznikly, a je povinen uhradit společenství vlastníkům pokutu ve výši 500,- Kč za každé takové porušení.
- 7) Při porušení povinnosti uvedené v tomto článku v odstavci 2) písm. j) je člen společenství povinen uhradit společenství vlastníkům pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé takové porušení. Právo společenství vlastníkům požadovat po tomto členu společenství vlastníkům náhradu vzniklé škody či účelně vynaložené náklady není tímto ustanovením dotčeno.

Část III.

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

Čl. 5

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, 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. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

- 18-
- 3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
 - 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
 - 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
 - 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
 - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 100.000,- Kč,
 - o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 100.000,- Kč.Statutární orgán je dále oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 100.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

Čl. 6

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníků jednotek společně. Mezi ně náleží společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a 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.
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 6) Člen společenství je povinen zajistit, aby předměty umístěné na parapetech byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu 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. Člen společenství se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
- 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) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
- 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- 13) 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.

Část IV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Čl. 7

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
 - 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
 - zůstatek k 1. lednu,
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
 - zůstatek k 31.12.;
 - b) náklady nehranené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
 - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
 - pojištění domu a pozemku,
 - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
 - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
 - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
 - bankovní poplatky,
 - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek
- a výnosy, zejména:
- příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.

Čl. 8

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to
 - a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku),
 - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě - na ostatní náklady;

nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.

- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství.
- 3) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 4) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a vody, odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění kabelové televize, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
- 5) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k patnáctému dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
- 6) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
 - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podlahových ploch jednotek stanovených podle čl. 8 odst. 1 písm. b),
 - e) dodávka tepla a centralizované poskytování vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu,nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až d) shromáždění vlastníků jinak.
- 7) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamovanou doručovací adresu, případně na e-mailovou adresu, pokud ji člen společenství oznámil, a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě a na internetových stránkách společenství vlastníků. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamční lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

- 10-
- 8) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatek z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.
 - 9) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

Část IV. Orgány společenství

Čl. 9 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství,
 - c) kontrolní komise.
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřitel společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
- 8) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.

- 9) K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- 10) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.
- 11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
- 12) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- 14) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
- 16) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

Čl. 10 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně čtrnácti dnů před jeho konáním.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému členu společenství včas se s nimi seznámit. Pozvánka se zasílá členům společenství na jejich e-mailovou adresu, zveřejňuje se na internetových

stránkách společenství a rovněž ve společných prostorách budovy (vyvěšením na nástěnce).

- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí 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, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
- 9) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- 10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 11) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 12) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- 13) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a

rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Záписы včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru.

- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může 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 vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

Čl. 11

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- g) rozhodování o
 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 2. změně účelu užívání domu nebo jednotky;
 3. změně podlahové plochy jednotky;
 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 5. změně podílu na společných částech;
 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;
 7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6 odst. 7;
 8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
- h) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6 odst. 6;
 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v jednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,

- H-
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 12

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.

Čl. 13

Výbor společenství

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou

těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor uvnitř společnosti jedná předseda.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 5) Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 6) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 7) Funkční období výboru činí pět let.

Čl. 14

Další volené orgány

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společnosti, který kontroluje činnost orgánů společnosti a projednává stížnosti a připomínky členů společnosti k činnosti orgánů společnosti. Členové jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společnosti při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společnosti.
- 2) Za svou činnost odpovídá kontrolní komise shromáždění. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda.
- 3) Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 4) Kontrolní komise má tři členy. Je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 5) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení jí musí oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy kontrolní komise odstoupení na své schůzi projednala, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 6) Funkční období jednotlivých členů kontrolní komise činí pět let.

Čl. 15

Určení prvních členů statutárního orgánu a prvních členů kontrolního orgánu

- 1) Prvními členy statutárního orgánu jsou:

- 20-
- a) PhDr. David Anthony Procházka, MBA, MSc, dat. nar. 23.05.1977, bytem Praha 8 – Kobylisy, Formánkova 1653/3, PSČ 182 00;
 - b) PhDr. Tomáš Oříšek, dat. nar. 25.07.1947, bytem Praha 8 – Kobylisy, Formánkova 1653/3, PSČ 182 00;
 - c) Miroslava Zachová, dat. nar. 29.07.1950, bytem Praha 8 – Kobylisy, Formánkova 1653/3, PSČ 182 00.

2) Prvními členy kontrolního orgánu jsou:

- a) Ing. Eva Dubová, dat. nar. 09.08.1954, bytem Praha 8 – Kobylisy, Formánkova 1653/3, PSČ 182 00;
- b) PaedDr. Jana Jelínková, dat. nar. 14.06.1961, Praha 8 – Kobylisy, Formánkova 1653/3, PSČ 182 00;
- c) Ing. Petr Vencel, dat. nar. 31.07.1948, bytem Praha 8 – Kobylisy, Formánkova 1653/3, PSČ 182 00.

Čl. 16 Nebytový prostor

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

Čl. 17 Závěrečné ustanovení

Tyto stanovy jsou přijaty prohlášením vlastníka při rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ze dne 26.7.2016.

V Praze dne 26.7.2016


Bytové družstvo FORMÁNKOVA
zastoupené předsedou představenstva
PhDr. Davidem Anthony Procházkou, MBA, MSc

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 88

Vlastnoručně podepsal: David Anthony Procházka
Datum a místo narození: 23.05.1977, Praha 8, CZ
Adresa pobytu: Praha 8
Formánkova 1653/3, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 39569326
Cestovní doklad (občan ČR)

Praha 88, dne 27.07.2016
Hubáčková Hana

Podpis, úřední razítko


Bytové družstvo FORMÁNKOVA
zastoupené místopředsedou představenstva
PhDr. Tomášem Oříškem

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 88

Vlastnoručně podepsal: Tomáš Oříšek
Datum a místo narození: 25.07.1947, Pacov, CZ
Adresa pobytu: Praha 8
Formánkova 1653/3, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 115316011
Občanský průkaz

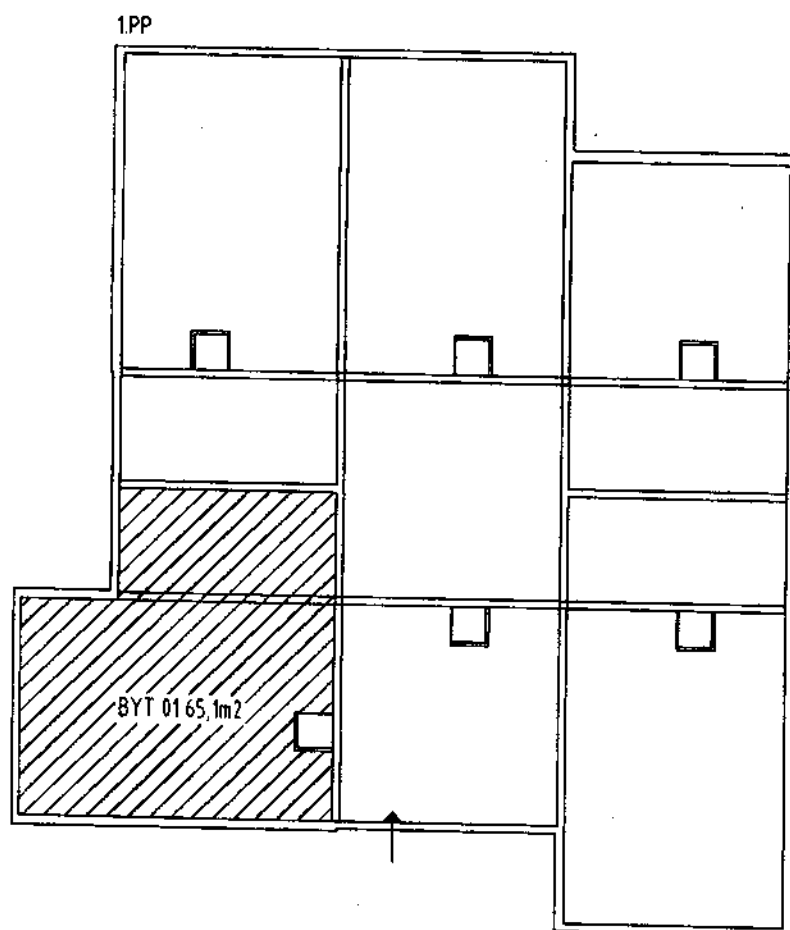
Praha 88, dne 27.07.2016
Hubáčková Hana

Podpis, úřední razítko

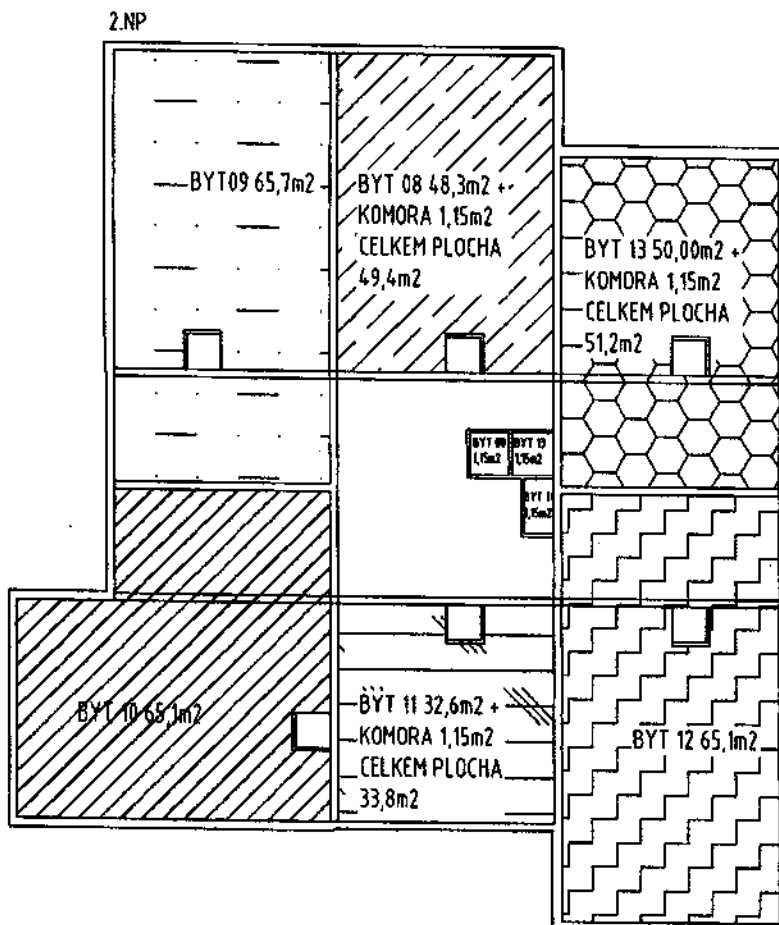
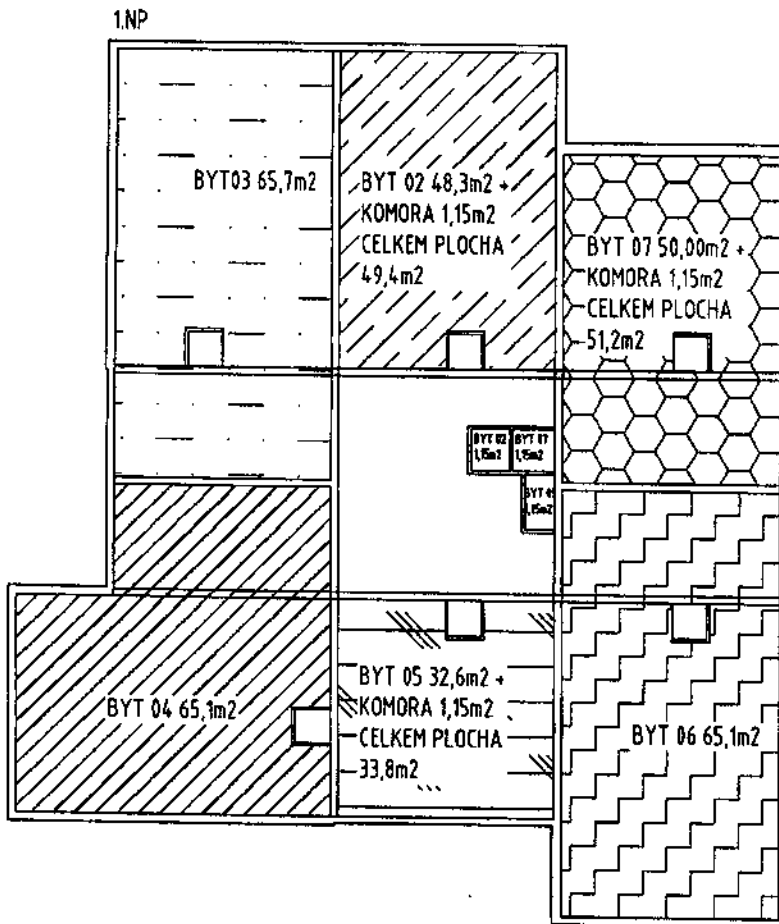
Schémata podlaží a umístění jednotek Formánkova 1653

Příloha k prohlášení vlastníka Formánkova 1653

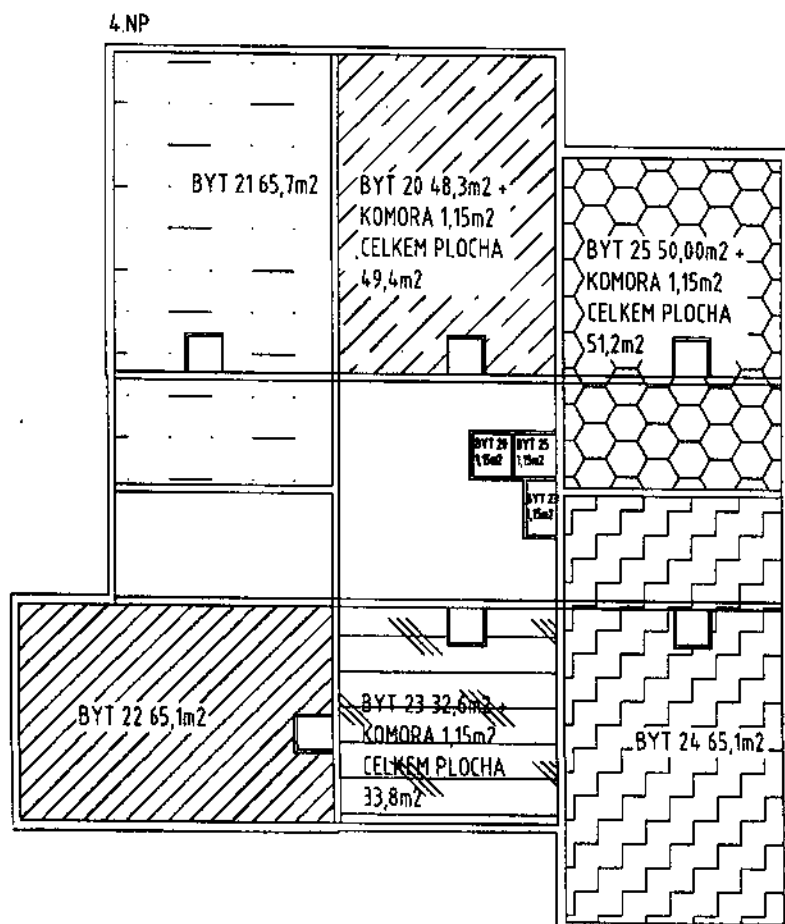
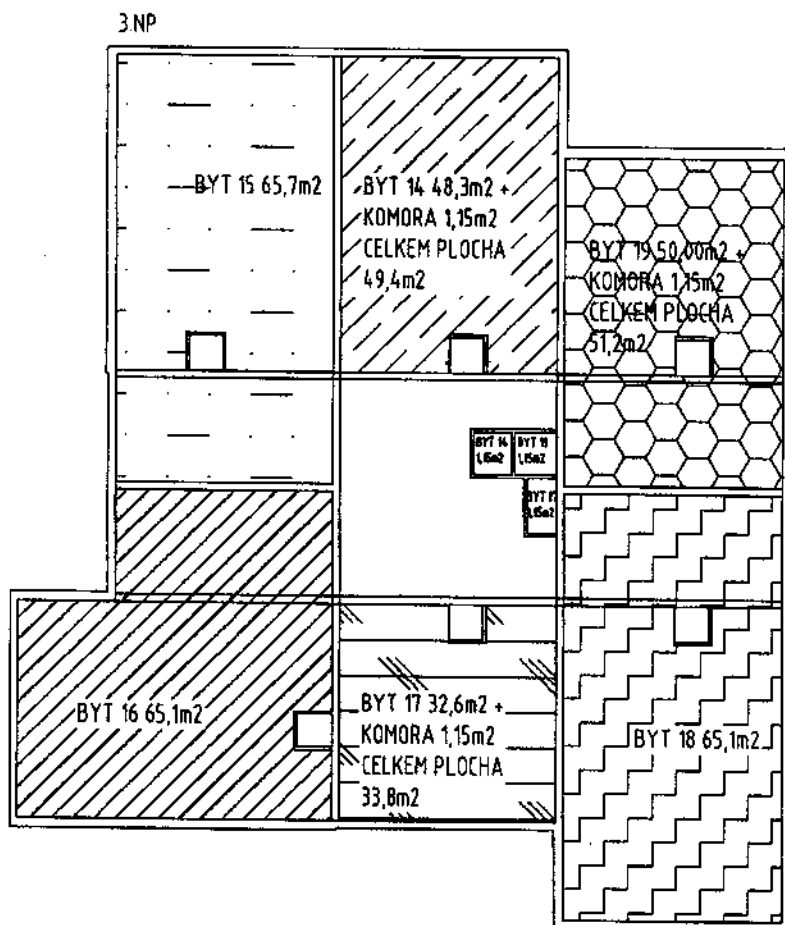
schémata umístění jednotek v jednotlivých podlažích

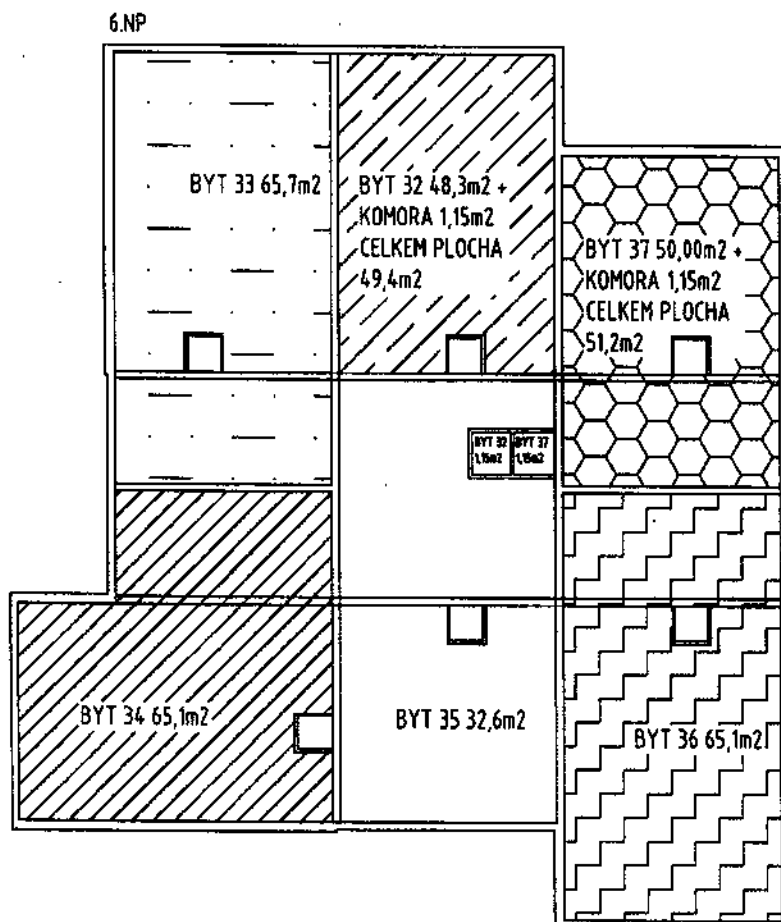
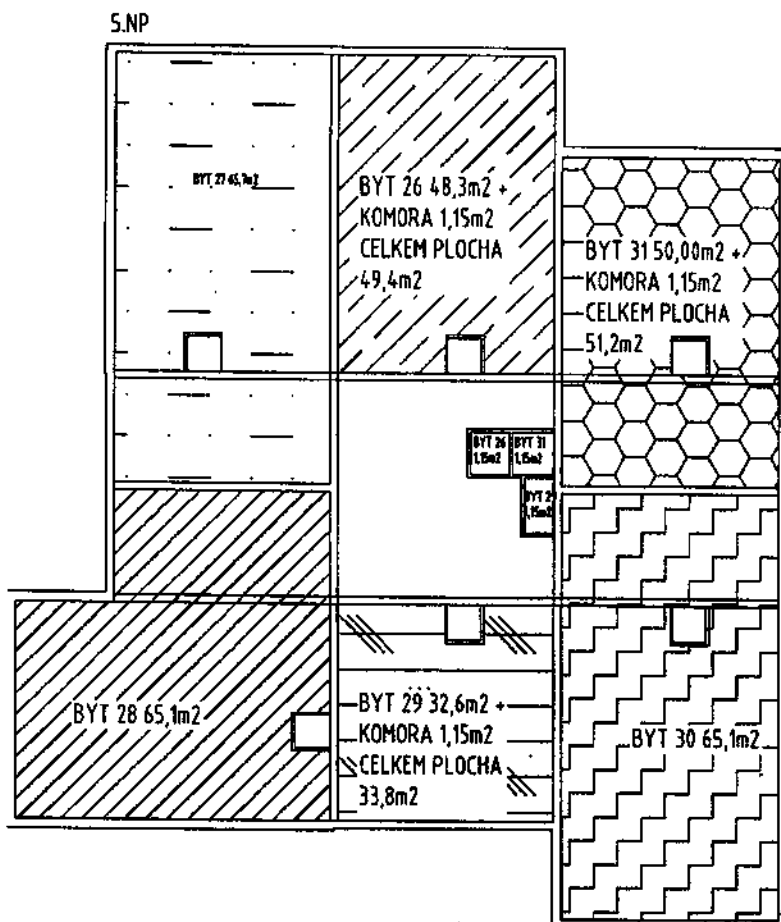


Schéματα podlaží a umístění jednotek Formánkova 1653



Schéματα podlaží a umístění jednotek Formánkova 1653





KOPIE



Kopie doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru *V-53094/2016-101*

Počet stran: *35 str.*

Kopie ~~částečná~~ úplná *prohlášení vlastníka*

Řízení PÚ: *25265/2018-101*

Vyhotoveno dne: 24.09.2018

Vyhotovil: Dědeček Tomáš 100 Hlavní město Praha / 101 Praha

Tomáš Dědeček

24 -09- 2018



Správní poplatek uhrazen

☒ v hotovosti

- na zvláštní účet

ve výši *1.450,- Kč* dne **24 -09- 2018**