

**PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA NEMOVITÉ VĚCI****Rezidence Stochovská s.r.o.,**

se sídlem Korunní 810/104, 101 00, Praha 10,  
IČ: 04295447,  
(dále jen „**Vlastník**“)



Tímto ve smyslu ustanovení § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) činí toto prohlášení vlastníka nemovité věci, kterým rozděljuje své právo k níže uvedeným pozemkům na vlastnické právo k jednotkám:

**1. OZNAČENÍ NEMOVITÉ VĚCI  
(§ 1166 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku)**

1.1 Vlastník je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1842 v k.ú. Ruzyně. Rozhodnutím Odboru výstavby stavebního Úřadu městské části Praha 6, ze dne 13.6.2019, č.j. MCP6 184265/2019 s nabytím právní moci 15.7.2019 byla na těchto pozemcích povolena výstavba bytového domu. Rozestavěná stavba byla zaměřena geometrickým plánem č. 3135-6/2020 vyhotoveným společností AZIMUT CZ s.r.o., potvrzeným Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha dne 14.02.2020, který je přílohou č. 3 tohoto prohlášení vlastníka. V souladu s tímto zaměřením Vlastník prohlašuje, že je vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- a) pozemku parc. č. 1842/9, zastavěná plocha, (dále jen „**Zastavěný pozemek**“), jehož součástí je rozestavěná budova bytového domu (dále jen „**Budova**“ nebo „**Dům**“),
- b) pozemku parc. č. 1842/8, ostatní plocha, jiná plocha (dále jen „**Související pozemek**“),

to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 4231, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro okres Hlavní město Prahu, obec Praha, část obce a katastrální území Ruzyně (dále společně též „**Nemovitá věc**“).

1.2 Vlastník dále v čl. 3 tohoto prohlášení určuje jako společné části Nemovité věci v souladu s § 1166 odst. 1 písm. b) bod 2 ve spojení s § 1160 občanského zákoníku a §§ 4 až 6 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., vedle Zastavěného pozemku i Související pozemek, který funkčně souvisí s provozem a správou Budovy a s užíváním jednotek (Zastavěný pozemek a Související pozemek dále též společně jako „**Pozemky**“)

**2. VYMEZENÍ JEDNOTEK**

**(§ 1166 odst. 1 písm. b) bod 1 ve spojení s § 1159 občanského zákoníku a §§ 2 a 3 nařízení vlády č. 366/2013)**



2.1 Vlastník rozděljuje své vlastnického právo k Zastavěnému pozemku podle § 1166 občanského zákoníku tímto prohlášením na vlastnické právo k rozestavěným jednotkám (dále pouze „**jednotky**“).

2.2 Budova obsahuje 35 jednotek a společné části a to v podzemním podlaží (podzemní podlaží dále jen „**PP**“) a v 4 nadzemních podlažích (nadzemní podlaží dále jen „**NP**“).

2.3 Jednotky ve 4.NP a jednotka č. 235 mohou být vybaveny klimatizací. Vnější jednotky mohou být umístěny ve společných prostorách (střeše) a jsou ve vlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek, jimiž jsou užívány. Náklady na jejich údržbu a elektřinu hradí vždy vlastník jednotky, která příslušné zařízení užívá. Vnější jednotky zařízení mohou být napojeny na společnou spotřebu objektu prostřednictvím podružných elektroměrů, vnitřní jednotky zařízení jsou napojeny na jednotku vnější.

2.4 Součástí bytu je jeho veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace, teplé užitkové vody, vč. uzavíracích ventilů, kromě stoupacích vedení). Součástí bytu jsou dále vnitřní příčky, omítky stěn a stropů, nátěry, malby a obklady, podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod.

Byt je ohraničen vstupními dveřmi do bytu včetně zárubní, hlavními uzavíracími ventily přívodu studené a teplé vody, vytápění a přívodem elektroinstalace k hlavnímu jističi bytu v rozvodné Skříni s měřením elektroinstalace pro byt.

2.5 Pojmenování a označení jednotlivých jednotek:

### **Č. 1 - jednotka, která zahrnuje rozestavěnou garáž v PP.**

Celková podlahová plocha garáže je **866,0 m<sup>2</sup>**.

Umístění garáže v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

Garáž obsahuje 32 parkovacích míst, označených čísly 1 až 32.

Jednotka zahrnuje výše uvedenou garáž jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 111 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 1. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **78,1 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Předzahrádka**, jejíž umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označena 111.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.63).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

#### **Č. 112 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 1. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **51,3 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Předzahrádky**, jejíž umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označena 112.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.42).
- **Venkovního parkovacího stání č. P1** v 1.NP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

#### **Č. 113 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 1. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **50,7 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Předzahrádky**, jejíž umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označena 113.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.37).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.60).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.61).
- **Venkovního parkovacího stání č. P4** v 1.NP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

#### **Č. 114 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 1. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **51,5 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Předzahrádka**, jejíž umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označena 114.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.53).
- **Venkovního parkovacího stání č. P3** v 1.NP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 115 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 1. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **77,5 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Předzahrádka**, jejíž umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označena 115.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.69).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 121 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 2. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **76,1 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 121.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.43).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 122 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 2. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **51,0 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 122.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.31).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 123 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 2. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **50,4 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 123.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.32).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 124 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 2. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **51,2 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 124.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.40).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 125 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 2. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **77,1 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 125.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.64).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 131 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 3. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **76,1 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 131.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.49).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 132 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 3. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **51,0 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 132.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.51).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 133 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 3. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **50,4 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 133.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.36).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

#### **Č. 134 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 3. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **51,2 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 134.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.41).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

#### **Č. 135 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 3. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **77,1 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 135.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.65).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

#### **Č. 141 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 4. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **81,5 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Terasy**, jejíž umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označena 141.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.59).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

#### **Č. 142 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 4. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **107,1 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Terasy**, jejíž umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označena 142.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.56).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

#### **Č. 211 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 1. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **85,9 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Předzahrádky**, jejíž umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označena 211.2).
- **Předzahrádky**, jejíž umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označena 211.3).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.47).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

#### **Č. 212 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 1. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **51,5 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.



K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Předzahrádky**, jejíž umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označena 212.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.52).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 213 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 1. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **51,5 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Předzahrádky**, jejíž umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označena 213.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.44).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 214 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 1. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **52,2 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Předzahrádky**, jejíž umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označena 214.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.39).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 215 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 1. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **98,1 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo.výhradního užívání:

- **Předzahrádky**, jejíž umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označena 215.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.68).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 221 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 2. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **85,5 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 221.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.48).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 222 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 2. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **51,2 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 222.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.50).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 223 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 2. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **51,2 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 223.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.38).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 224 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 2. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **51,9 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 224.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.34).
- **Venkovního parkovacího stání č. P2** v 1.NP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 225 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 2. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **97,6 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 225.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.67).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 231 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 3. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **85,8 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 231.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.46).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 232 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 3. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **51,2 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 232.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.66).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 233 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 3. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **51,2 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 233.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.45).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 234 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 3. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **51,9 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 234.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.54).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.57).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 235 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 3. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **97,6 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 235.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.33).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.58).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 241 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 4. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **77,9 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Terasy**, jejíž umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označena 241.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.35).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **Č. 242 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný byt v 4. NP.**

Celková podlahová plocha bytu je **110,4 m<sup>2</sup>**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Terasy**, jejíž umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označena 242.2).
- **Sklepa** v PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen S.55).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení.

### **3. URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ NEMOVITÉ VĚCI (DÁLE JEN „Společné části“) (§ 1166 odst. 1 písm. b) bod 2 ve spojení s § 1160 občanského zákoníku a §§ 4 až 6 nařízení vlády č. 366/2013)**

3.1 Společnými částmi jsou zejména:

- Pozemky p.č. 1842/8 a 1842/9 včetně chodníků, zeleně, parkovacích stání;
- Železobetonové konstrukce založení včetně izolací, obvodové a nosné konstrukce se zateplovacím fasádním systémem a antivibračním opatřením;
- Stropy a stěny společných prostor vč. omítek, nátěrů, maleb, podhledů, obkladů, dlažeb. Hlavní svíslé konstrukce zděné a železobetonové monolitické a vodorovné konstrukce železobetonové monolitické, s omítkou a malbou;
- Balkony a terasy vč. zábradlí, dělicích stěn vestavěných květináčů a klempířských prvků a odvodnění;
- Střešní plášť s izolací, vč. klempířských prvků, s vývody instalací nad střechu, záchytného systému;
- Osobní výtahy, výtahové šachty;
- Vnitřní chodby, schodiště, zábradlí, střešní výlez, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, vč. vstupních dveří do Budovy, kromě vstupních dveří do jednotek;
- Obvodové stěny prostorově ohraničující jednotku i v případě, že jde o nenosné svíslé konstrukce, dále všechny nosné svíslé konstrukce uvnitř jednotky, 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;
- Podlahy jsou společnými částmi bytového domu, vyjma podlahových krytin v jednotce a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.
- Přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpust (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod včetně retenční nádrže;
- Rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svíslé Rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro jednotku, nebo k uzávěrům pro jednotku, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé jednotky, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř jednotky, včetně vodovodních baterií;
- Celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v jednotce, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v jednotce, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části;

- Protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí bytového domu;
- Veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do jednotky, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací;
- Systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do jednotky, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů;
- Rozvody požární vody vč. hydrantů, slaboproudé rozvody k oddělovacím konstrukcím bytů, umístěných ve společných prostorách;
- Kompletní soustava hromosvodů včetně jímacích tyčí a vedení uvnitř fasády objektu;
- Dveře včetně zárubní a kování ve společných prostorách;
- Osvětlovací tělesa ve společných prostorách, včetně vypínačů a snímacích čidel;
- Rozvody elektrické energie až k jističi v jednotce za elektroměrem včetně rozvodných skříní;
- Dopravní značení;
- Rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí bytového domu, vjezdové vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu jednotek a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno
- Vybavení vnitřního nádvoří včetně zahradního altánu, podzemních akumulacích nádrží na dešťovou vodu, jímky na hadici pro zalévání dešťovou vodou a parkového vybavení včetně dětského hřiště
- Oplocení pozemku a i dělení jednotlivých předzahrádek plotem, nebo živým plotem včetně branek
- Přístřešek na popelnice
- Pilířek s logem projektu
- Opěrné stěny na severní hranici pozemku
- Zelené střechy na objektu
- Servisní pilířek na kola a stojany na kola
- Vitríny s archeologickými nálezy v obou vchodech

3.2 Společnými částmi vyhrazenými k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky jsou předzahrádka, balkony a terasy vyhrazené k výlučnému užívání vlastníků příslušných jednotek. Jejich popis je uveden vždy u příslušné jednotky v čl. 2.5.

3.3 Všechny společné části, vyjma částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky, mají právo užívat všichni vlastníci jednotek v Budově z titulu svého spoluvlastnického práva ke Společným částem.

#### **4. STANOVENÍ SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH NEMOVITÉ VĚCI**

**dle § 1166 odst. 1. písm. b) bod 3. občanského zákoníku ve spojení s § 1161 občanského zákoníku**

4.1 Výše spoluvlastnických podílů na Společných částech se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotky k podlahové ploše všech jednotek v Budově a jsou vyjádřeny zlomkem, v jehož čitateli je desetinásobek podlahové plochy jednotky a ve jmenovateli desetinásobek součtu podlahových ploch všech jednotek v Budově.

4.2 Celková plocha všech jednotek v Budově je 3177,9 m<sup>2</sup>. Výměra podlahových ploch bytů a nebytového prostoru zahrnutých v jednotkách a výše spoluvlastnických podílů jednotlivých jednotek na Společných částech je uvedena v této tabulce:

Jednotka č.	Výměra	Spoluvlastnický podíl
1	866,0 m <sup>2</sup>	8660/31779
111	78,1 m <sup>2</sup>	781/31779
112	51,3 m <sup>2</sup>	513/31779
113	50,7 m <sup>2</sup>	507/31779
114	51,5 m <sup>2</sup>	515/31779
115	77,5 m <sup>2</sup>	775/31779
121	76,1 m <sup>2</sup>	761/31779
122	51,0 m <sup>2</sup>	510/31779
123	50,4 m <sup>2</sup>	504/31779
124	51,2 m <sup>2</sup>	512/31779
125	77,1 m <sup>2</sup>	771/31779
131	76,1 m <sup>2</sup>	761/31779
132	51,0 m <sup>2</sup>	510/31779
133	50,4 m <sup>2</sup>	504/31779
134	51,2 m <sup>2</sup>	512/31779
135	77,1 m <sup>2</sup>	771/31779
141	81,5 m <sup>2</sup>	815/31779
142	107,1 m <sup>2</sup>	1071/31779
211	85,9 m <sup>2</sup>	859/31779
212	51,5 m <sup>2</sup>	515/31779
213	51,5 m <sup>2</sup>	515/31779
214	52,2 m <sup>2</sup>	522/31779
215	98,1 m <sup>2</sup>	981/31779
221	85,5 m <sup>2</sup>	855/31779
222	51,2 m <sup>2</sup>	512/31779
223	51,2 m <sup>2</sup>	512/31779
224	51,9 m <sup>2</sup>	519/31779
225	97,6 m <sup>2</sup>	976/31779
231	85,8 m <sup>2</sup>	858/31779
232	51,2 m <sup>2</sup>	512/31779
233	51,2 m <sup>2</sup>	512/31779
234	51,9 m <sup>2</sup>	519/31779
235	97,6 m <sup>2</sup>	976/31779
241	77,9 m <sup>2</sup>	779/31779
242	110,4 m <sup>2</sup>	1104/31779



## 5. PRÁVA A ZÁVAZKY PŘECHÁZEJÍCÍ NA VLASTNÍKY JEDNOTEK dle § 1166 odst. 1. písm. c) občanského zákoníku

5.1 Na vlastníky jednotek přejdou zápisem vkladu vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí všechna práva a závazky týkající se Nemovité věci a jejich společných částí, a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům ke Společným částem. Jedná se zejména o následující věcná a jiná práva:

- budoucí věcné břemeno zřízené k jednotce č. 1 – garáži, za účelem zajištění přístupu vlastníků jednotek ke sklepním kójím
- práva a závazky vyplývající ze smluv týkajících se dodávek médií a služeb pro Budovu;
- práva a závazky vyplývající ze servisních smluv uzavřených za účelem zajištění řádné správy Budovy a Pozemků;

Věcná práva zapsaná v katastru nemovitostí:

- Věcné břemeno stezky (dle sml. č.l. 1.1.a) ve prospěch vlastníka pozemku parc. č. 1842, v rozsahu dle GP 2915-123/2016, zapsané do katastru pod č. j. V-38396/2016-101
- Věcné břemeno stezky (dle sml. č.l. 1.1.b) ve prospěch vlastníka pozemku parc. č. 1842, v rozsahu dle GP 2915-123/2016, zapsané do katastru pod č. j. V-38396/2016-101

## 6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

6.1. Vzájemné vztahy vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zejména tímto prohlášením, občanským zákoníkem a dále pak ostatními platnými právními předpisy.

6.2. Součástí tohoto prohlášení je příloha č. 1., která obsahuje půdorys všech podlaží včetně schémat, určující polohu jednotek a Společných částí, s údaji o podlahových plochách jednotek a Společných částí. Součástí tohoto prohlášení je dále příloha č. 3, která obsahuje stanovy Společenství vlastníků jednotek a Vlastník tímto prohlášením současně zakládá společenství vlastníků jednotek v Budově. A příloha č. 2 převodní tabulka jednotlivých číselníků.

V Praze dne 01-04-2020

**Rezidence Stochovská s.r.o.**



Miroslav Šebesta  
**Jednatel**

Přílohy:

1. půdorys všech podlaží včetně schémat, určující polohu jednotek a Společných částí, s údaji o podlahových plochách jednotek a Společných částí určených k výhradnímu užívání;
2. Převodní tabulka mezi značením v projektu, prodejní dokumentací, smlouvami a prohlášením vlastníka
3. stanovy Společenství vlastníků jednotek;
4. geometrický plán

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 015069/487/2020/C.

Já, níže podepsaná JUDr. Klára Obrová, advokátka se sídlem Korunní 810/104, Praha 10, PSČ: 101 00, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 18246, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v jednom vyhotovení podepsal

Ing. Miroslav Šebesta, nar. 24. 01. 1974, bytem Za Pohořelcem 696/6, 169 00 Praha 6, jehož totožnost jsem zjistila z občanského průkazu č. 204267552.

Podepsaná advokátka tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

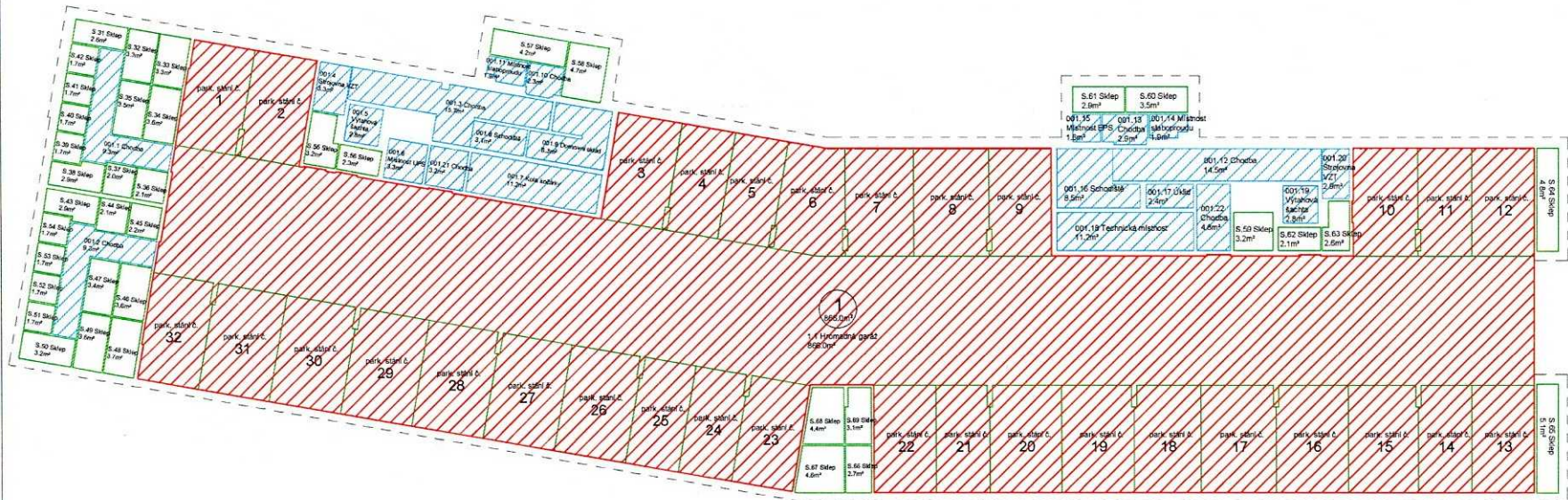
V Praze, dne 01. 04. 2020





# BD Kratochvíle Stochovská

## 1.PP



- bytové a nebytové jednotky
- společné části sloužící vlastníkům jednotek společně
- společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníků jednotky

BD Kratochvíle Stochovská  
1.NP



- bytové a nabytové jednotky
- společné části sloužící vlastníkům jednotek společně
- společně přenechané k výlučnému užívání vlastník jednotky

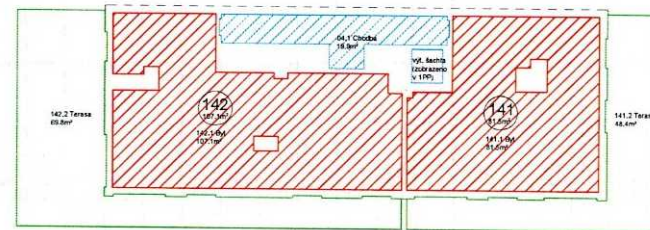
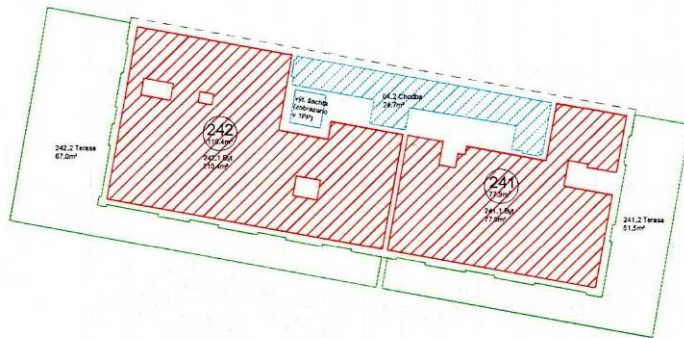











BD Kratochvíle Stochovská  
4.NP



-  bytové a nebytové jednotky
-  společně částí sloužící vlastníkům jednotek společně
-  společně částí přinechané k výlučnému užívání vlastníků jednotky

Jednotka č.	Jednotka dle prodejní dokumentace	Sklep ve výlučném vlastnictvím k Jednotce	Sklep ve výlučném vlastnictvím k Jednotce dle prodejní dokumentace	Parkovací stání ve výlučném vlastnictvím k Jednotce	Parkovací stání ve výlučném vlastnictvím k Jednotce dle prodejní dokumentace
1	hromadná garáž	-	-	-	-
111	1.1.1	S.63	S28	-	-
112	1.1.2	S.42	S12	P1	P1
113	1.1.3	S.37, S.61, S.60	S07, S.61, S.60	P4	P4
114	1.1.4	S.53	S23	P3	P3
115	1.1.5	S.69	S34	-	-
121	1.2.1	S.43	S13	-	-
122	1.2.2	S.31	S01	-	-
123	1.2.3	S.32	S02	-	-
124	1.2.4	S.40	S10	-	-
125	1.2.5	S.64	S29	-	-
131	1.3.1	S.49	S19	-	-
132	1.3.2	S.51	S21	-	-
133	1.3.3	S.36	S06	-	-
134	1.3.4	S.41	S11	-	-
135	1.3.5	S.65	S30	-	-
141	1.4.1	S.59	S27	-	-
142	1.4.2	S.56	S25	-	-
211	2.1.1	S.47	S17	-	-
212	2.1.2	S.52	S22	-	-
213	2.1.3	S.44	S14	-	-
214	2.1.4	S.39	S09	-	-
215	2.1.5	S.68	S33	-	-
221	2.2.1	S.48	S18	-	-
222	2.2.2	S.50	S20	-	-
223	2.2.3	S.38	S08	-	-
224	2.2.4	S.34	S04	P2	P2
225	2.2.5	S.67	S32	-	-
231	2.3.1	S.46	S16	-	-
232	2.3.2	S.66	S31	-	-
233	2.3.3	S.45	S15	-	-
234	2.3.4	S.54, S.57	S24, S.57	-	-
235	2.3.5	S.33, S.58	S03, S.58	-	-
241	2.4.1	S.35	S05	-	-
242	2.4.2	S.55	S26	-	-

**STANOVY  
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ PRO DŮM NA POZEMKU P.Č. 1842 K.Ú.  
RUZYNĚ, OBEC PRAHA**

**ČÁST PRVNÍ**

**VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

**Čl. I**

**Základní ustanovení**

**(1)** Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

**(2)** Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu, který je součástí/leží na pozemku parc. č. 1842, a dále za účelem správy tohoto pozemku, to vše v katastrálním území Ruzyně, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na příslušném listu vlastnictví pro obec Praha a katastrální území Ruzyně.

**(3)** Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci uvedené v odst. 2 tohoto článku stanov vzájemně spojené a neoddělitelné.

**(4)** Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.

**(5)** Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.

**(6)** Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

**(7)** Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.

**(8)** Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

## **ČI. II**

### **Název a sídlo**

**(1)** Název zní: **Společenství vlastníků pro dům na pozemku p.č. 1842, k.ú. Ruzyně, obec Praha**

**(2)** Sídlem je: Korunní 810/104, 101 00, Praha 10.

## **ČÁST DRUHÁ**

### **PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

## **ČI. III**

### **Obecné vymezení správy domu a pozemku**

**(1)** Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

**(2)** Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

## **ČI. IV**

### **Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického**

**(1)** Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:

- a. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- c. údržba pozemků a údržba přístupových cest na pozemku,
- d. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

## Čl. V

### **Správa domu a pozemku z hlediska správních činností**

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými 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,
- b. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- c. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
- d. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,

- e. 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,
- f. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

## ČI. VI

### Oprávnění sjednávat smlouvy

(1) Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:

- a. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
- b. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- c. pojištění domu a členů vedení SVJ,
- d. nájmu společných částí domu, a
- e. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

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

## ČÁST TŘETÍ

### ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

#### ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

## ČI. VII

### Vznik členství

- (1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- (2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

**(3)** Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:

- a. dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
- b. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.

## **Čl. VIII.**

### **Seznam členů společenství vlastníků**

**(1)** Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:

- a. jméno a příjmení,
- b. datum narození,
- c. adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
- d. doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
- e. společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
- f. váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce
- g. telefon, e-mail (má-li vlastník tyto komunikační prostředky).

**(2)** Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v těchto stanovách.

**(3)** Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

**(4)** Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel,

dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.

## Čl. IX

### Členská práva a povinnosti

**(1)** Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:

- a. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
- b. účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
- c. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
- d. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování služeb, není-li právním předpisem závazně stanoveno jinak,
- f. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
- g. seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
- h. nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.

**(2)** V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami a podklady dle těchto stanov, bude vlastníku umožněno na jeho žádost a náklady nahlédnutí v místě, kde jsou listiny a podklady uchovávány, nedohodnou-li se zúčastnění jinak. Případně mohou být podklady a listiny po dohodě poskytnuty i elektronicky (dovoluje-li to jejich povaha a rozsah).

**(3)** Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost



- a. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se právními předpisy a těmito stanovami,
- b. řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
- c. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- d. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- e. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- f. udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
- g. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- h. předat statutárnímu orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno.

**(4)** Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

**(5)** Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

**(6)** Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.

**(7)** Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění,

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

**(8)** Při poškození jednotky prováděním prací podle předchozího odstavce, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

**(9)** Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy, telefonu, e-mailové adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

**(10)** Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby.

**(11)** Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě.

**(12)** Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

**(13)** V případě vymáhání dluhu nebo jiné povinnosti vlastníka jednotky vyplývající z těchto stanov nebo z právních předpisů je vlastník jednotky povinen uhradit společenství vlastníků náklady, které v souvislosti s vymáháním společenství vznikly.

## **Čl. X**

### **Spoluvlastnictví jednotky**

**(1)** Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.

**(2)** Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci

povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.

**(3)** Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

## **ČI. XI**

### **Zánik členství ve společenství vlastníků**

**(1)** Členství ve společenství vlastníků zaniká:

- a. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b. úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
- c. zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
- e. dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.

**(2)** Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit statutárnímu orgánu společenství.

## **ČÁST ČTVRTÁ**

### **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

## **ČI. XII**

### **Společná ustanovení**

Orgány společenství vlastníků jsou:

- a. shromáždění,
- b. statutární orgán - předseda společenství vlastníků.

## Čl. XIII

### Shromáždění

**(1)** Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

**(2)** Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.

**(3)** Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou elektronickou nebo doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Písemná pozvánka musí být zaslána ve lhůtě nejméně patnáct dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

**(4)** Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství vlastníků členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

**(5)** Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny. V případě

spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění vykonává hlasovací práva pouze zvolený zástupce.

**(6)** Do působnosti shromáždění patří:

- a. změna stanov,
- b. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f. rozhodování
  - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - o změně účelu užívání domu nebo bytu,
  - o změně podlahové plochy bytu,
  - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  - o změně podílu na společných částech,
  - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou do působnosti statutárního orgánu,
- g. udělování předchozího souhlasu
  - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých i movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu,

- h. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

**(7)** Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.

**(8)** Zasedání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.

**9)** Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné kdo zasedání svolal, jak, kdy se konalo, kdo je zahájil a kdo mu předsedal, jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo, plné znění přijatých usnesení, uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení, kdy byl zápis vyhotoven. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel.

**(10)** Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

**(11)** Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo

rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. 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. XIV**

### **Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění**

(1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání.

(2) Návrh se doručí jednotlivým vlastníkům na uvedeno elektronickou nebo doručovací adresu a musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Není-li stanoveno jinak, lhůta k vyjádření činí patnáct dní.

(3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky -souhlasím/nesouhlasím- s uvedením plného znění návrhu rozhodnutí, dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, odeslané z elektronické adresy, na kterou byl zaslán návrh usnesení nebo z elektronické adresy evidované u vlastníka jednotky, nebo doručené společenství vlastníků v listinné podobě podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

(4) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v elektronické nebo listinné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

(5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

## **Čl. XV**

### **Předseda společenství vlastníků**

(1) Předseda společenství vlastníků je statutárním orgánem společenství vlastníků. Statutární orgán je jednočlenný. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s

výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

**(2)** Předseda společenství vlastníků zastupuje společenství vlastníků navenek samostatně ve všech záležitostech. Za společenství vlastníků se předseda společenství vlastníků podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.

**(3)** Funkční období předsedy společenství vlastníků činí pět let a počíná zvolením do funkce. Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážděním, může být do své funkce volen opětovně.

**(4)** Způsobilý být předsedou společenství vlastníků je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li předsedou společenství vlastníků jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve funkci zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

**(5)** Kdo přijme funkci předsedy společenství vlastníků, zavazuje se, že ji bude 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. Předseda společenství vlastníků vykonává funkci osobně.

**(6)** Odpovědnost předsedy společenství vlastníků za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li předseda společenství vlastníků škodu, kterou společenství vlastníků způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.

**(7)** Předseda společenství vlastníků jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:

- a. zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b. rozhoduje o pojištění domu,
- c. rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,



- d. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- e. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- f. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- g. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
- h. sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- i. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- j. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.

**(8) Předseda společenství vlastníků jako statutární orgán společenství zejména:**

- a. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b. zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
- d. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
- e. v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.

**(9)** V působnosti předsedy společenství vlastníků je dále rozhodování:

- a. o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 100 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 100 000 Kč;
- b. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 150.000,-Kč, a to maximálně dvakrát v kalendářním roce; tento limit a omezení neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

**(10)** Funkce předsedy společenství vlastníků končí:

- a. uplynutím funkčního období,
- b. odvoláním z funkce,
- c. odstoupením z funkce,
- d. ztrátou způsobilosti být předsedou společenství vlastníků,
- e. volbou nového statutárního orgánu společenství,
- f. případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

**(11)** Odstoupí-li předseda společenství vlastníků ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce dnem kdy bylo odstoupení projednáno shromážděním, nejpozději však uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

## **ČÁST PÁTÁ**

### **URČENÍ PRVNÍCH ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU**

#### **ČI. XVI**

Prvním členem statutárního orgánu společenství vlastníků je společnost Parkers s.r.o., IČ 26953544, se sídlem Vršovická 1395/22, 101 00 Praha 10, zastoupená svým statutárním orgánem.

## **ČÁST ŠESTÁ**

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

#### **ČI. XVII**

(1) Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí vyplývají z dalších ustanovení stanov, zejména z ustanoveních upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.

(2) Člen společenství je povinen dodržovat shromážděním přijatý domovní řád a další interní předpisy pro užívání společných částí domu, které zahrnují podrobnosti způsobu jejich užívání.

## **ČÁST SEDMÁ**

### **PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK**

#### **ČI. XVIII**

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

(1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

- a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
- b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
- c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle příslušného právního předpisu,
- d. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
- e. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
- f. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
- g. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.

(2) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy

- a. nájemné z pronájmu společných částí domu,
- b. úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a
- c. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

(3) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.

(4) Návrh rozpočtu připravuje statutární orgán a předkládá ho ke schválení shromáždění.

(5) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.

(6) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření.

## ČI. XIX

### **Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek**

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním, jinak ve lhůtě do 20. dne příslušného měsíce. Nerozhodne-li shromáždění jinak, příspěvky na správu domu a pozemku se nevypořádají a převádí se do dalšího období.

(2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:

- a. náklady na odměňování členů statutárního orgánu,
- b. náklady na vedení účetnictví,
- c. náklady na vlastní správní činnost,
- d. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
- e. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- f. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,

- g. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
- h. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

**(3)** Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.

**(4)** Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

## **Čl. XX**

### **Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek**

**(1)** Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.

**(2)** Službami jsou zejména dodávka tepla, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.

**(3)** O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Nerozhodne-li shromáždění jinak, je záloha za služby splatná nejpozději do 20. dne příslušného kalendářního měsíce.

**(4)** Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

**(5)** Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:

- a. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody
- b. provoz výtahu, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných prostor v domě na každou jednotku stejně,
- c. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podílu na společných částech domu.

**(6)** Rozúčtování nákladů na dodávku tepelné energie a tepla se provede podle zvláštního právního předpisu.

**(7)** V souladu s těmito stanovami má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování služeb, není-li právním předpisem závazně stanoveno jinak. Případné námitky předloží člen společenství statutárnímu orgánu nejpozději do 30. dnů po obdržení vyúčtování.

## **ČÁST OSMÁ**

### **Čl. XXI**

#### **Závěrečná ustanovení**

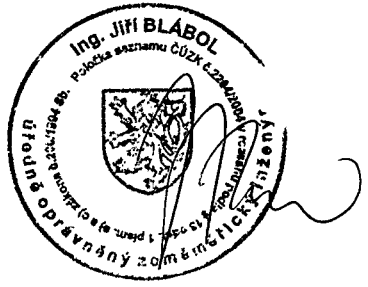
**(1)** Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.

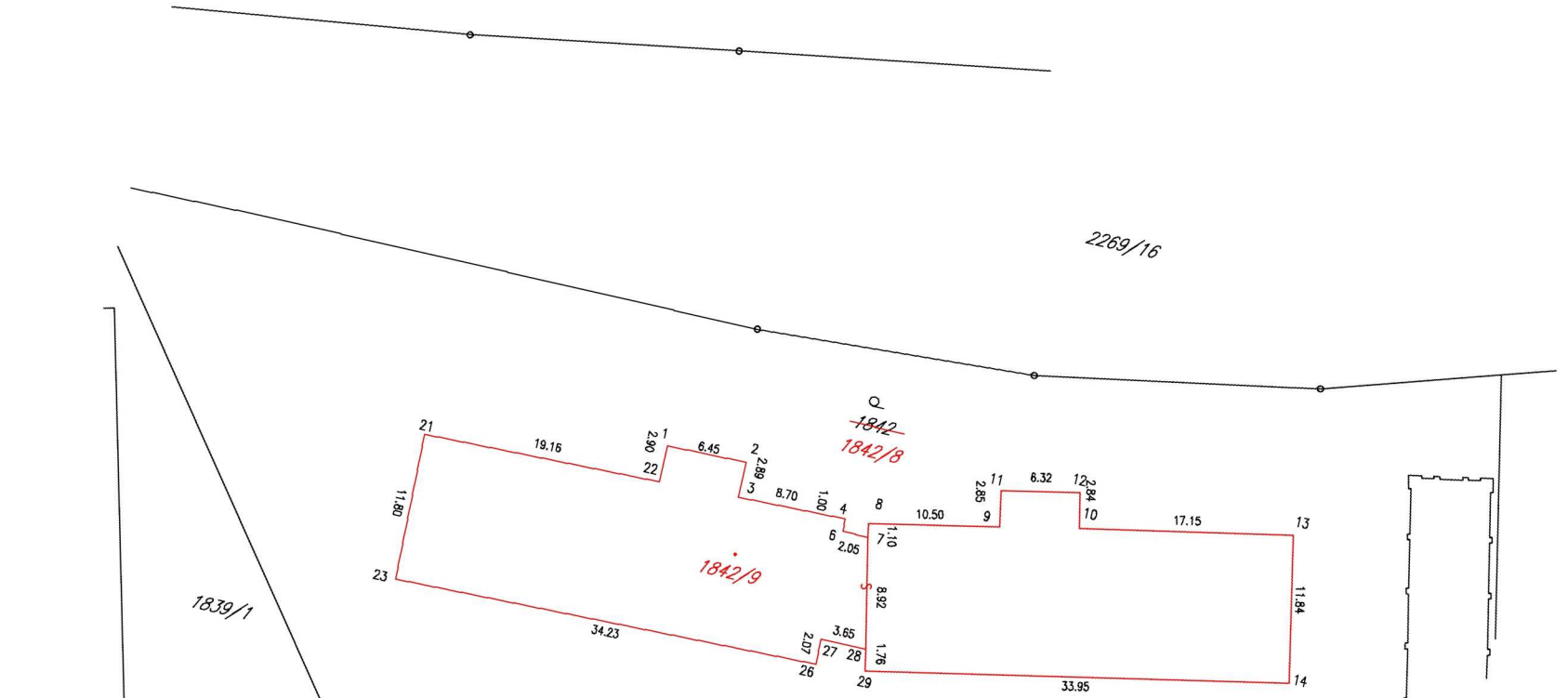
## VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav			Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m <sup>2</sup>			Způsob využití	ha					m <sup>2</sup>	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci
1842	39	56	zahrada	1842/8	30	87	zahrada			2	1842	4231	30	87
				1842/9	8	69	zast. pl.			2	1842	4231	8	69
	39	56			39	56								

### Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
zjednodušené evidence			ha	m <sup>2</sup>		zjednodušené evidence			ha	m <sup>2</sup>	
1842/8		20200	30	87							

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení budovy	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: <b>Ing. Oldřich Galař</b>	Jméno, příjmení: <b>Ing. Jiří Blábol</b>
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <b>49/1995</b>	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <b>2204/2004</b>
	Dne: <b>12.2.2020</b> Číslo: <b>52/2020</b>	Dne: <b>17.2.2020</b> Číslo: <b>132/2020</b>
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: <b>AZIMUT Consulting s.r.o.</b> Hrdlořezská 21/31 190 00 Praha 9	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: <b>3135-6/2020</b>	KÚ pro hlavní město Praha KP Praha Petra Kopecská PGP-734/2020-101 2020.02.14 12:45:25 CET	
Okres:		
Obec: <b>Praha</b>		
Kat. území: <b>Ruzyně</b>		
Mapový list: <b>Beroun 0-1/21</b>		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:		
<b>zdmi</b>		



SEZNAM SOUŘADNIC (SÚTSK)  
Souřadnice pro zápis do KN

Bod	X	Y	Kv
1	750617.17	1042345.47	3
2	750610.73	1042345.36	3
3	750610.71	1042348.23	3
4	750602.03	1042348.03	3
6	750801.97	1042349.04	3
7	750599.93	1042349.09	3
8	750600.14	1042347.97	3
9	750589.86	1042345.92	3
10	750583.63	1042344.65	3
11	750590.38	1042343.09	3
12	750584.20	1042341.85	3
13	750566.82	1042341.41	3
14	750564.56	1042353.01	3
21	750636.26	1042348.84	3
22	750617.13	1042348.40	3
23	750636.00	1042360.64	3
26	750601.77	1042359.89	3
27	750601.78	1042357.82	3
28	750598.14	1042357.82	3
29	750597.82	1042359.56	3

