

**BYTOVÝ DŮM
ZAHRADA GRÉBOVKY**

Košícká 14, Praha 10

**PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA O ROZDĚLENÍ NEMOVITÉ VĚCI NA JEDNOTKY**

dle ustanovení § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Obsah prohlášení:

1. Popis nemovitých věcí
 2. Vymezení jednotek
 - I. souhrnná specifikace všech jednotek
 - II. celková rekapitulace podlahových ploch všech jednotek a velikost jejich spoluvlastnických podílů na společných částech
 - III. popis jednotlivých jednotek
 3. Určení společných částí
 4. Práva a povinnosti přecházející na vlastníky jednotek
 5. Správa nemovitých věcí
 6. Stanovy společenství vlastníků jednotek
- Příloha: Schémata všech podlaží určující polohu jednotek a společných částí s údaji o podlahových plochách

Prohlášení vlastníka – část 1**POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ**

(podle § 1166 odst. 1 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb.)

Vlastník:

1845 Invest s.r.o., se sídlem Praha 2, Vinohrady, Jana Masaryka 179/56, PSČ 12000, IČ: 24822205, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 177516, zastoupená jednatelem, paní Lenkou Hachranovou, dat. nar. 16. července 1967, trvale bytem Na Výsluní 363, 403 23 Velké Březno

Vlastník se stal vlastníkem pozemku parc. č. st. 43 a parc. 42, na základě kupní smlouvy ze dne 12. 5. 2011, podle které byl podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí pod č.j. **V-23290/2011-101** a následně proveden vklad s právními účinky vkladu ke dni 16. 5. 2011. Na základě geometrického plánu č. 239/2016 ze dne 22. 3. 2016, byly pozemky parc. č. 43 o ploše 153 m² a parc. č. 42 o ploše 126 m² sloučeny a tvoří nový pozemek parc. č. 43 s plochou 279 m² pod rozestavěnou budovou (příloha č. 3). Vše se nachází v katastrálním území Vršovice 732257, obec Praha. Předmětné nemovité věci jsou zapsané v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 11.

Výstavba Domu probíhá na základě certifikátu č.j. 0107/2013/0004 vydaným autorizovaným inspektorem Ing. Arch. Petrem Mrázem, evidenční číslo 0004. Tento certifikát byl oznámen stavebním odborem Městské části Prahy 10 a právo provést stavbu vzniklo 22. 8. 2013.

Vlastník prohlašuje, že na pozemku parc. č. st. 43 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 281 m², (pozemek bez stavby dále jen „**Pozemek**“) jehož součástí je rozestavěná budova v obci Praha 10 - Vršovice, s pracovním názvem „Zahrady Grébovky“ (dále jen „**Budova**“ nebo „**Dům**“, Pozemek a Budova nebo Dům společně také jen „**Nemovitá věc**“), a že tento Dům je rozestavěn v souladu se stavebním povolením, navenek je uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.



Prohlášení vlastníka – část 2

VYMEZENÍ JEDNOTEK

(podle § 1166 odst. 1 písm. b) zákona č. 89/2012 Sb.)

Vlastník Nemovité věci tímto činí prohlášení, kterým určuje na Nemovité věci prostorově vymezené části, které se za podmínek stanovených občanským zákoníkem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi.

I. Souhrnná specifikace všech jednotek

Budova má 6 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží.

Budova má 10 samostatných rozestavěných bytových jednotek situovaných v 2. NP až 6.NP a 5 samostatných nebytových jednotek situovaných v 1. NP, 1. PP a 6. NP.

Konkrétní popis jednotek je uveden dále. Dále je také uvedeno číslo jednotky, kterým bude jednotka označena v evidenci katastru nemovitostí. Podobně je u společných částí Domu spojených s právem užívání s konkrétní bytovou jednotkou uvedeno číslo označení.

Schematické půdorysy všech podlaží Budovy, určující polohu jednotlivých jednotek a společných částí Domu jsou obsaženy v příloze č. 1, která je nedílnou součástí tohoto prohlášení.

II. Rekapitulace podlahových ploch

číslo jednotky	stavební určení	podlaží	podlahová plocha jednotky	Spoluvlastnický podíl	
1	bytová jednotka	2. NP	81,1	811 /	12848
2	bytová jednotka	2. NP	44,3	443 /	12848
3	bytová jednotka	2. NP	59,2	592 /	12848
4	bytová jednotka	3. NP	108,4	1084 /	12848
5	bytová jednotka	3. NP	81,1	811 /	12848
6	bytová jednotka	4. NP	108,4	1084 /	12848
7	bytová jednotka	4. NP	81,1	811 /	12848
8	bytová jednotka	5. NP	108,4	1084 /	12848
9	bytová jednotka	5. NP	81,1	811 /	12848
10	bytová jednotka	6. NP	119,5	1195 /	12848
101	nebytová jednotka	1. PP	225,9	2259 /	12848
102	nebytová jednotka	1. PP	4,1	41 /	12848
103	nebytová jednotka	1. NP	174,3	1743 /	12848
104	nebytová jednotka	1. NP	2,5	25 /	12848
105	nebytová jednotka	6. NP	5,4	54 /	12848

KV

III. Popis jednotlivých bytových jednotek

Všechny jednotky se sestávají z místností tak, jak je uvedeno níže. Ke každé jednotce náleží další společné části, jak je uvedeno dále.

Součástí každé jednotky budou po dokončení konstrukční prvky sloužící výlučně k užívání jednotky, a to zejména:

- nenosné příčky uvnitř bytu,
- vnitřní omítky uvnitř bytu a vnitřní obklady,
- stropní vystrojení prostor v místnostech,
- nášlapné vrstvy podlah uvnitř bytu,
- vnitřní dveře,
- vnitřní strana vstupních dveří,
- vnitřní strana rámu oken,
- rozvod vody od uzávěru přívodu vody k bytu včetně měřícího zařízení spotřeby,
- rozvod elektřiny od rozvodné desky umístěné v 1. NP Domu, včetně vnitřních elektrických rozvodů a k nim připojených zařízení a ovládacích prvků (světla, zářivky, zásuvky, vypínače),
- rozvod kanalizace v bytě s výjimkou stoupacích vedení,
- rozvod ústředního topení od měřidel spotřeby tepla vč. měřícího zařízení, včetně radiátorů závěsných i podlahových s výjimkou stoupacích vedení,
- všechny rozvody technického vybavení budovy vždy včetně měřících a řídicích jednotek,
- vybavení místností v souladu se svým kolaudačním určením zejména zařizovacími předměty WC mísou, umyvadlem a vanou či sprchovým koutem a podobně.

Rozestavěná bytová jednotka č. **1** je umístěna ve 2. NP. Jednotka se skládá z bytu a podílu na společných částech Nemovité věci. Byt se skládá z obytného prostoru s kuchyňským koutem, dvou ložnic, koupelny a WC. Souhrnná podlahová plocha jednotky činí **81,1 m²**.

Na jednotku připadá spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovité věci ve výši **811/12848**.

S jednotkou je spojeno právo výhradního užívání terasy T 1 o celkové ploše 12,5 m².

Jednotka je určena k bydlení.

Rozestavěná bytová jednotka č. **2** je umístěna ve 2. NP. Jednotka se skládá z bytu a podílu na společných částech Nemovité věci. Byt se skládá z obytného prostoru s kuchyňským koutem, jedné ložnice, koupelny a WC. Souhrnná podlahová plocha jednotky činí **44,3 m²**.

Na jednotku připadá spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovité věci ve výši **443/12848**.

Jednotka je určena k bydlení.

Rozestavěná bytová jednotka č. **3** je umístěna ve 2. NP. Jednotka se skládá z bytu a podílu na společných částech Nemovité věci. Byt se skládá z obytného prostoru s kuchyňským koutem, jedné ložnice, koupelny a WC. Souhrnná podlahová plocha jednotky činí **59,2 m²**.

Na jednotku připadá spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovité věci ve výši **592/12848**.

S jednotkou je spojeno právo výhradního užívání terasy T 3 o celkové ploše 21,9 m².

Jednotka je určena k bydlení.

Rozestavěná bytová jednotka č. **4** je umístěna ve 3. NP. Jednotka se skládá z bytu a podílu na společných částech Nemovité věci. Byt se skládá z obytného prostoru s kuchyňským koutem, tří ložnic, koupelny a WC. Souhrnná podlahová plocha jednotky činí **108,4 m²**.

Na jednotku připadá spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovité věci ve výši **1084/12848**.

S jednotkou je spojeno právo výhradního užívání balkónů B4a, B4b o celkové ploše 7,5 m².

Jednotka je určena k bydlení.

Rozestavěná bytová jednotka č. **5** je umístěna ve 3. NP. Jednotka se skládá z bytu a podílu na společných částech Nemovité věci. Byt se skládá z obytného prostoru s kuchyňským koutem, dvou ložnic, koupelny a WC. Souhrnná podlahová plocha jednotky činí **81,1 m²**.

Na jednotku připadá spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovité věci ve výši **811/12848**.

S jednotkou je spojeno právo výhradního užívání balkónu B5 o celkové ploše 3,8 m².

Jednotka je určena k bydlení.

Rozestavěná bytová jednotka č. **6** je umístěna ve 4. NP. Jednotka se skládá z bytu a podílu na společných částech Nemovité věci. Byt se skládá z obytného prostoru s kuchyňským koutem, tří ložnic, koupelny a WC. Souhrnná podlahová plocha jednotky činí **108,4 m²**.

Na jednotku připadá spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovité věci ve výši **1084/12848**.

S jednotkou je spojeno právo výhradního užívání balkónů B6a, B6b o celkové ploše 7,5 m².

Jednotka je určena k bydlení.

Rozestavěná bytová jednotka č. **7** je umístěna ve 4. NP. Jednotka se skládá z bytu a podílu na společných částech Nemovité věci. Byt se skládá z obytného prostoru s kuchyňským koutem, dvou ložnic, koupelny a WC. Souhrnná podlahová plocha jednotky činí **81,1 m²**.

Na jednotku připadá spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovité věci ve výši **811/12848**.

S jednotkou je spojeno právo výhradního užívání balkónu B7 o celkové ploše 3,8 m².

Jednotka je určena k bydlení.

Rozestavěná bytová jednotka č. **8** je umístěna v 5. NP. Jednotka se skládá z bytu a podílu na společných částech Nemovité věci. Byt se skládá z obytného prostoru s kuchyňským koutem, tří ložnic, koupelny a WC. Souhrnná podlahová plocha jednotky činí **108,4 m²**.

Na jednotku připadá spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovité věci ve výši **1084/12848**.

S jednotkou je spojeno právo výhradního užívání balkónů B8a, B8b o celkové ploše 7,5 m².

Jednotka je určena k bydlení.

Rozestavěná bytová jednotka č. **9** je umístěna v 5. NP. Jednotka se skládá z bytu a podílu na společných částech Nemovité věci. Byt se skládá z obytného prostoru s kuchyňským koutem, dvou ložnic, koupelny a WC. Souhrnná podlahová plocha jednotky činí **81,1 m²**.

Na jednotku připadá spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovité věci ve výši **811/12848**.

S jednotkou je spojeno právo výhradního užívání balkónu B9 o celkové ploše 3,8 m².

Jednotka je určena k bydlení.

Rozestavěná bytová jednotka č. **10** je umístěna v 6. NP. Jednotka se skládá z bytu a podílu na společných částech Nemovité věci. Byt se skládá z obytného prostoru s kuchyňským koutem, tří ložnic, koupelny a WC. Souhrnná podlahová plocha jednotky činí **119,5 m²**.

Na jednotku připadá spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovité věci ve výši **1195/12848**.

S jednotkou je spojeno právo výhradního užívání terasy T 10.1, T 10.2 v 6. NP a střechy T 10.3 v 7. NP a schodiště S 10 v 6. NP o celkové ploše 160 m².

Jednotka je určena k bydlení.

Rozestavěná nebytová jednotka č. **101** je umístěna v 1. PP. Jednotka se skládá z garážového prostoru a podílu na společných částech Nemovité věci. Souhrnná podlahová plocha jednotky činí **225,9 m²**.

Na jednotku připadá spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovité věci ve výši **2259/12848**.

Jednotka je určena jako společná garáž.

V této společné garáži se nachází místa:

P 1	parkovací místo	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	135 /	1104 na jednotce číslo 101, v níž se místo nachází
P 2	parkovací místo	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	175 /	1104 na jednotce číslo 101, v níž se místo nachází
P 3	parkovací místo	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	140 /	1104 na jednotce číslo 101, v níž se místo nachází
P 4	parkovací místo	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	135 /	1104 na jednotce číslo 101, v níž se místo nachází
P 5	parkovací místo	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	135 /	1104 na jednotce číslo 101, v níž se místo nachází
P 6	parkovací místo	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	135 /	1104 na jednotce číslo 101, v níž se místo nachází
P 7	parkovací místo	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	135 /	1104 na jednotce číslo 101, v níž se místo nachází
K 3	sklepní kóje	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	48 /	1104 na jednotce číslo 101, v níž se místo nachází
K 4	sklepní kóje	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	23 /	1104 na jednotce číslo 101, v níž se místo nachází
K 5	sklepní kóje	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	16 /	1104 na jednotce číslo 101, v níž se místo nachází
K 6	sklepní kóje	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	27 /	1104 na jednotce číslo 101, v níž se místo nachází

Rozestavěná nebytová jednotka č. **102** je umístěna v 1. PP. Jednotka se skládá z jedné místnosti sklepní kóje a podílu na společných částech Nemovité věci. Souhrnná podlahová plocha jednotky činí **4,1 m²**.
Na jednotku připadá spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovité věci ve výši **41/12848**.
Jednotka je určena jako sklepní kóje.

Rozestavěná nebytová jednotka č. **103** je umístěna v 1. NP. Jednotka se skládá z garážového prostoru a podílu na společných částech Nemovité věci. Souhrnná podlahová plocha jednotky činí **174,3 m²**.
Na jednotku připadá spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovité věci ve výši **1743/12848**.
Jednotka je určena jako společná garáž.
V této společné garáži se nachází místa:

P 8	parkovací místo	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	140 /	907 na jednotce číslo 103, v níž se místo nachází
P 9	parkovací místo	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	130 /	907 na jednotce číslo 103, v níž se místo nachází
P 10	parkovací místo	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	130 /	907 na jednotce číslo 103, v níž se místo nachází
P 11	parkovací místo	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	130 /	907 na jednotce číslo 103, v níž se místo nachází
P 12	parkovací místo	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	130 /	907 na jednotce číslo 103, v níž se místo nachází
P 13	parkovací místo	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	130 /	907 na jednotce číslo 103, v níž se místo nachází
K 11	sklepní kóje	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	41 /	907 na jednotce číslo 103, v níž se místo nachází
K 12	sklepní kóje	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	39 /	907 na jednotce číslo 103, v níž se místo nachází
K 13	sklepní kóje	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	27 /	907 na jednotce číslo 103, v níž se místo nachází
K 14	sklepní kóje	jejich užívání je spojeno se spoluvlastnictvím podílu o velikosti	10 /	907 na jednotce číslo 103, v níž se místo nachází

Rozestavěná nebytová jednotka č. **104** je umístěna v 1. NP. Jednotka se skládá z jedné místnosti sklepní kóje a podílu na společných částech Nemovité věci. Souhrnná podlahová plocha jednotky činí **2,5 m²**.
Na jednotku připadá spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovité věci ve výši **25/12848**.
Jednotka je určena jako sklepní kóje.

Rozestavěná nebytová jednotka č. **105** je umístěna v 6. NP. Jednotka se skládá z jedné místnosti komory a podílu na společných částech Nemovité věci. Souhrnná podlahová plocha jednotky činí **5,4 m²**.
Na jednotku připadá spoluvlastnický podíl na Společných částech Nemovité věci ve výši **54/12848**.
Jednotka je určena jako komora.

Ko

Prohlášení vlastníka – část 3
URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

(podle § 1166 odst. 1 písm. b) zákona č. 89/2012 Sb.)

1. Společnými částmi Domu jsou zejména:
 - prostory a místnosti určené pro společné užívání všemi vlastníky jednotek, a to:
 - 1 x místnost pro kotelnu vč. vybavení
 - 1 x místnost pro popelnice
 - konstrukce, prvky, zařízení a části stavby popsané dále:
 - základy včetně izolací,
 - hlavní svislé a vodorovné konstrukce, fasáda domu, včetně omítek na balkonech, lodžích, terasách a předzahrádkách; to se však netýká omítek ve vnitřních prostorách jednotek, které jsou součástí jednotky,
 - střecha, dešťová kanalizace a okapové plochy, hromosvody;
 - vchody a dveře do budovy, osobní výtah, včetně výtahové šachty a strojovny výtahu;
 - schodiště, včetně zábradlí, chodby, okna, dveře a podlahové krytiny ve společných částech budovy, včetně vchodových dveří do jednotek (to se však netýká nátěrů na vnitřní straně těchto dveří) a vnějších oken do jednotek (to se však netýká nátěrů na vnitřní straně rámu těchto oken);
 - místnosti určené pro společné užívání všemi vlastníky jednotek, a to: 1x místnost vstupní hala, 1x místnost pro kotelnu, 1x šachta výtahu, 1x místnost popelnice.
 - rozvody kanalizace, vody, elektrického proudu, rozvody ventilace společných částí domu a jednotek včetně strojovny vzduchotechniky (kromě ventilátorů nacházejících se v jednotkách), rozvody plynu, rozvody topení, včetně měřičů v bytě, rozvody telekomunikací, společné televizní antény a inženýrských sítí, v rozsahu, který vyplývá z bodu níže;
 - společná zařízení domu (vybavení společných místností a společných prostor), a to zejména strojní zařízení vzduchotechniky, nacházející se ve společných částech domu a technické zařízení domovní kotelny, strojovna a technologie výtahu
 - příslušenství domu, zejména venkovní úpravy, nacházející se na pozemcích, popsaných výše (kromě zatravnění a povrchů teras či předzahrádek), zejména pak komunikace, ploty a zídky kolem teras či předzahrádek.
2. Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky na Společných částech se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v Domě.
3. Společnými částmi Budovy nejsou zejména:
 - nenosné příčky a podlahové krytiny ve vnitřních prostorách jednotky,
 - pochůzná vrstva (včetně souvisejících vodotěsných izolací) na terasách (předzahrádkách) a balkonech, které k jednotce náleží (včetně zatravnění) a jiné venkovní úpravy na terasách (předzahrádkách) a balkonech,
 - uzavírací armatury u radiátorů ústředního topení, vnitřní bytové rozvody teplé i studené vody od hlavního bytového uzávěru (včetně) po zařizovací předměty v bytě, rozvody a strojní zařízení vzduchotechniky, nacházející se v jednotkách,
 - vnitřní bytové rozvody kanalizace od prvního hrdla odbočení na stoupačce po koncová zařízení v bytě,
 - veškerá elektroinstalace od hlavního jističe v rozvaděči jednotky (včetně), vnitřní rozvody slaboproudu (telefon, zvonek) včetně zvonkových tlačítek před bytem a přístrojů domácího telefonu a ventilátory v jednotkách.

(telefon, zvonek) včetně zvonkových tlačítek před bytem a přístrojů domácího telefonu a ventilátory v jednotkách.

4. Všechny věci, uvedené v bodě 3. výše náleží k jednotkám, popsaným v části 2. tohoto prohlášení.
5. Společné části domu s právem užívání některých vlastníků jednotek budou terasy, balkóny a část schodiště přístupné vždy z příslušné jednotky a to:
Společná část Domu T1, terasa, přístupná z bytové jednotky č. 1 umístěné v 2.NP Domu,
Společná část Domu T3, terasa, přístupná z bytové jednotky č. 3 umístěné v 2.NP Domu.
Společná část Domu B4a, B4b, balkóny, přístupná z bytové jednotky č. 4 umístěné v 3.NP Domu.
Společná část Domu B5, balkon, přístupná z bytové jednotky č. 5 umístěné v 3.NP Domu.
Společná část Domu B6a, B6b, balkóny, přístupná z bytové jednotky č. 6 umístěné v 4.NP Domu.
Společná část Domu B7, balkon, přístupná z bytové jednotky č. 7 umístěné v 4.NP Domu.
Společná část Domu B8a, B8b, balkóny, přístupná z bytové jednotky č. 8 umístěné v 4.NP Domu.
Společná část Domu B9 balkon, přístupná z bytové jednotky č. 9 umístěné v 5.NP Domu.
Společná část Domu T10.1 terasa přístupná z bytové jednotky č. 10 umístěné v 6.NP Domu.
Společná část Domu T10.2 terasa přístupná z bytové jednotky č. 10 umístěné v 6.NP Domu.
Společná část Domu T10.3 zelená střecha v 7. NP přístupná z bytové jednotky č. 10 umístěné v 6.NP Domu.
Společná část Domu S10, část schodiště, přístupná z bytové jednotky č. 10 umístěné v 6.NP Domu.

Prohlášení vlastníka – část 4

PRÁVA A ZÁVADY PŘECHÁZEJÍCÍ NA VLASTNÍKY JEDNOTEK

(podle § 1166 odst. 1 písm. c) zákona č. 89/2012 Sb.)

1. Na vlastníky jednotek přejdou práva a závady vlastníka Nemovité věci a Vedlejšího pozemku. Jedná se zejména o: právo přístupu k budově, právo odebírat pitnou vodu a odvádět splašky kanalizací, právo odebírat elektrickou energii a plyn, právo na odvoz domovního odpadu podle smluv uzavřených vlastníkem budovy, právo využívat společného satelitu a připojení k internetu, právo přístupu do společných částí Domu společných jen některým jednotkám v případě nezbytné údržby a oprav společných částí Domu a právo využívat společné prostory Domu k účelu, ke kterému jsou prostory určeny a podle řádu stanoveného správcem Domu.
2. Na žádné jednotce nevázne věcné břemeno.

Prohlášení vlastníka – část 5

SPRÁVA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Správu Nemovité věci a Vedlejšího pozemku vykonává společenství vlastníků jednotek, které vlastník zakládá dle ust. § 1166 odst. 2 a § 1200 odst. 1 občanského zákoníku přijetím stanov obsažených v části 6 tohoto prohlášení.

Do vzniku společenství vlastníků jednotek budou nemovité věci spravovány správcem určeným dle ust. § 1192 občanského zákoníku, přičemž na práva a povinnosti spojená se správou se obdobně použijí pravidla obsažená ve stanovách.

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, provozem a opravami Společných částí (s výjimkou Společných částí Domu určených k výlučnému užívání vlastníků některých jednotek) podle velikosti svých podílů, za podmínek podrobněji upravených ve stanovách a ve zvláštních právních předpisech.

Prohlášení vlastníka – část 6
STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
(podle § 1166 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.)

Znění stanov společenství vlastníků jednotek je uvedeno v samostatné příloze č. 2, která je nedílnou součástí tohoto prohlášení vlastníka.

Prohlášení vlastníka – část 7
ZÁVĚR

Toto prohlášení bylo učiněno vlastníkem předmětných nemovitostí, sepsáno ve třech vyhotoveních a podepsáno níže uvedenou oprávněnou osobou.

V Praze dne 1. 7. 2016



Lenka Hachranová
jednatel společnosti
1845 Invest s.r.o.

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověř.knihy pošty: Praha 2

Poř.č.: 12000-0136-0303

Uznal podpis na listině za vlastní: Lenka Hachranová

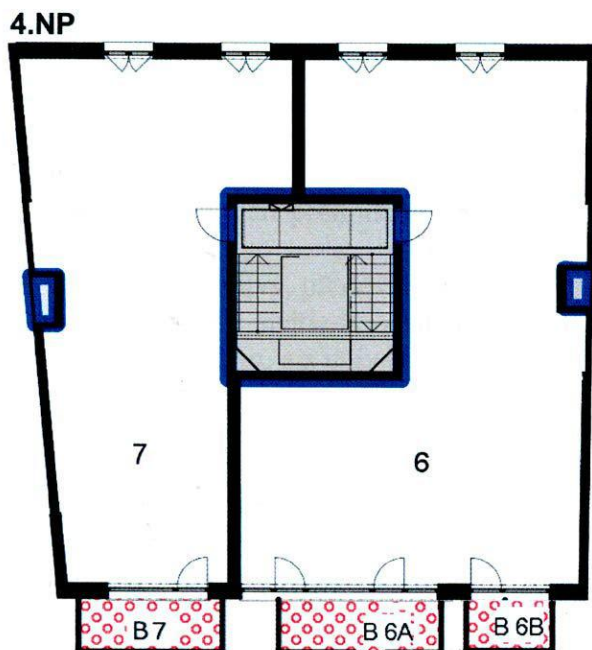
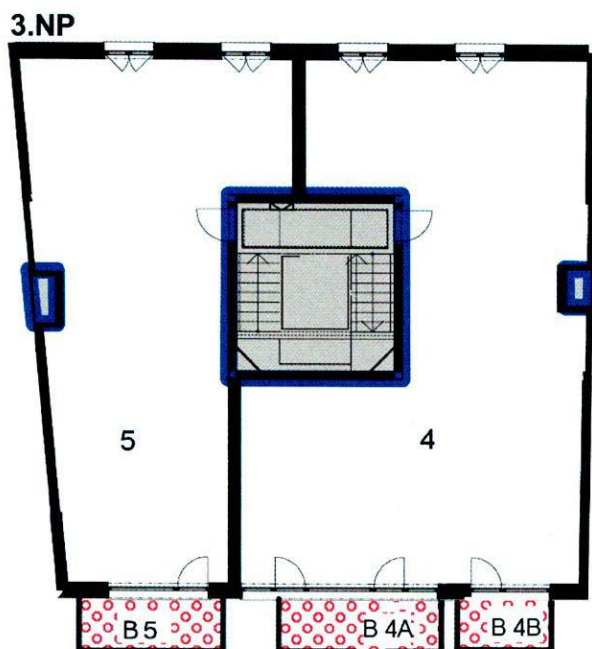
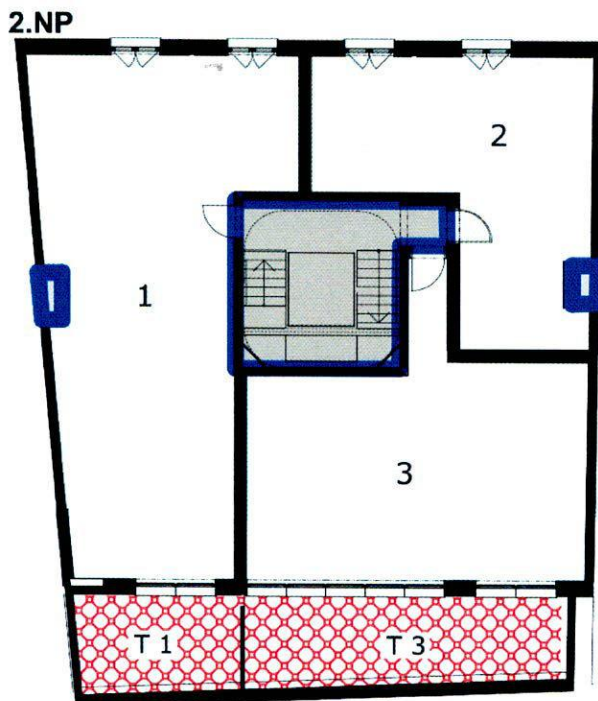
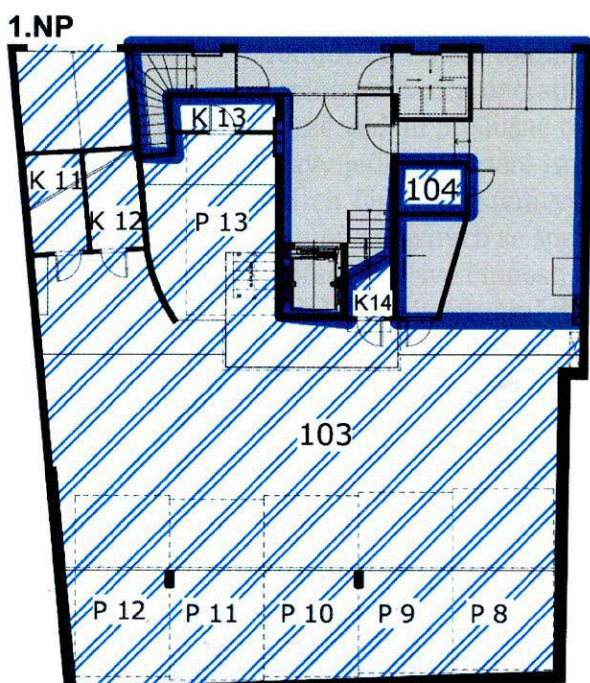
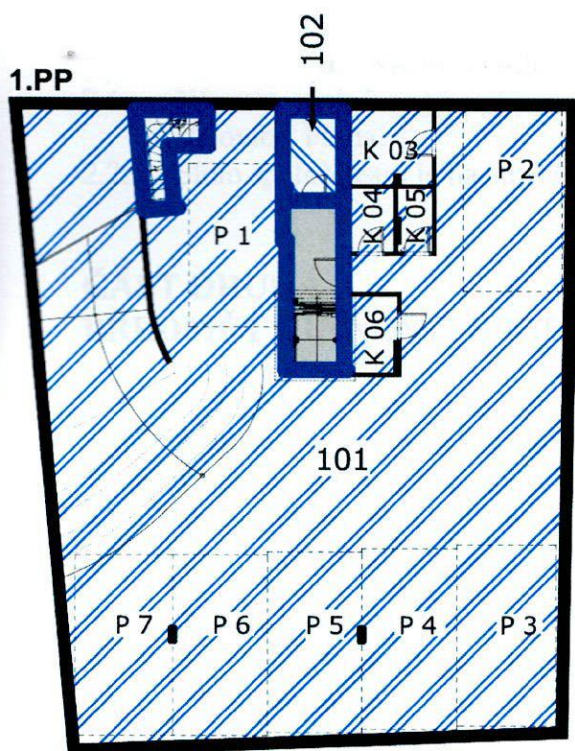
Datum a místo narození: 16.07.1967, Chomutov, CZ
Adresa pobytu: Velké Březno
Na Výsluní 363, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: 206039829
Občanský průkaz
Praha 2 dne 07.07.2016
Dobiášová Kateřina

.....
Podpis, úřední razítka

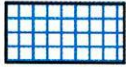


SCHÉMATA PODLAŽÍ

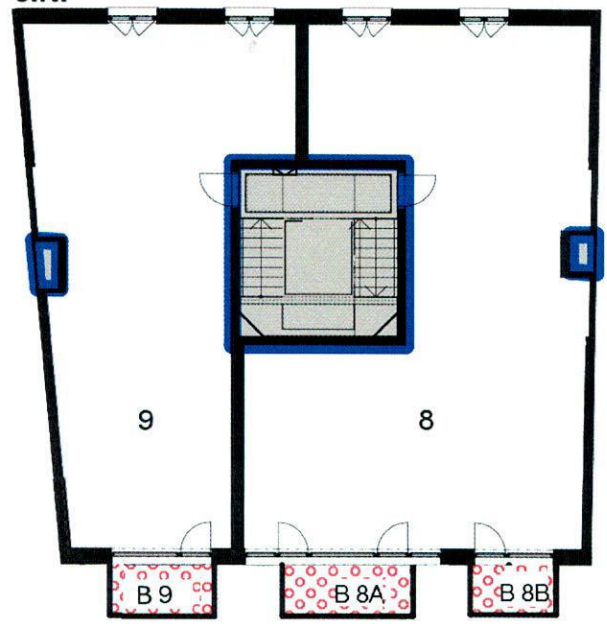


PRÍLOHA 1

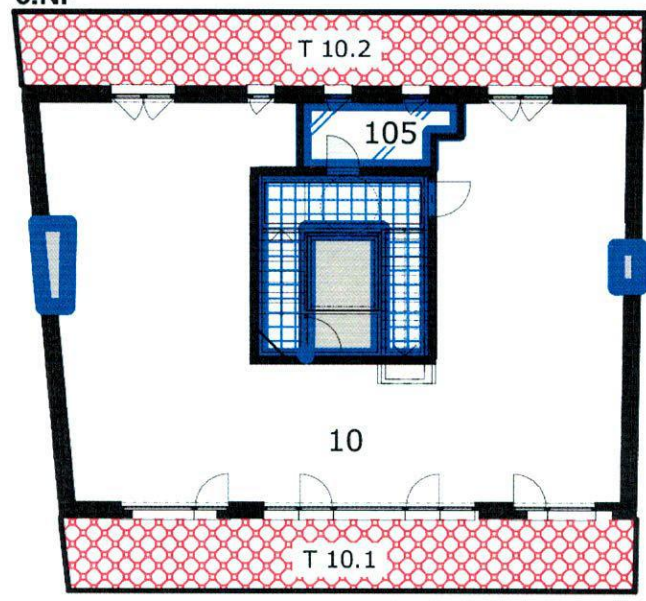
LEGENDA

-  BYTOVÁ JEDNOTKA
-  NEBYTOVÁ JEDNOTKA
-  SPOLEČNÁ ČÁST DOMU SPOL. POUZE VLASTNÍKŮM JEDNOTKY ČÍSLO 10
-  SPOLEČNÉ PROSTORY DOMU
-  TERASA
-  BALKON
-  ZELENÁ STŘECHA POUZE VLASTNÍKŮM JEDNOTKY ČÍSLO 10

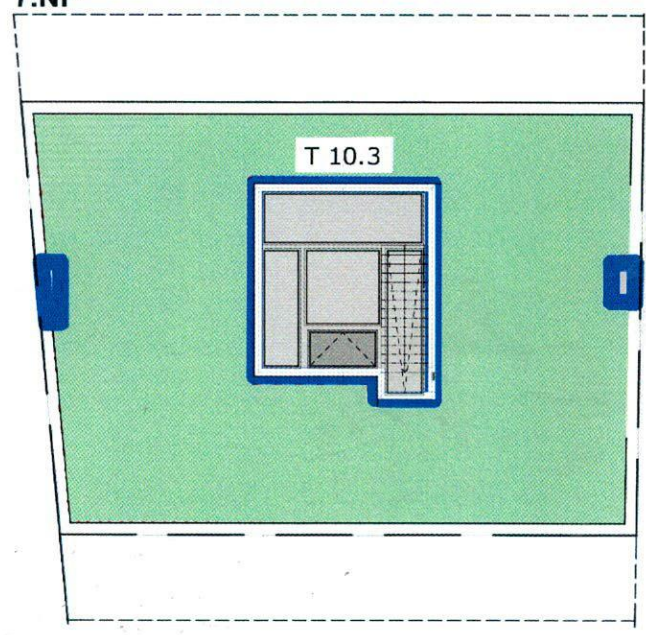
5.NP



6.NP



7.NP



JEDNOTKA	DRUH	PLOCHA
1	BYTOVÁ JEDNOTKA	81,1 m2
2	BYTOVÁ JEDNOTKA	44,3 m2
3	BYTOVÁ JEDNOTKA	59,2 m2
4	BYTOVÁ JEDNOTKA	108,4 m2
5	BYTOVÁ JEDNOTKA	81,1 m2
6	BYTOVÁ JEDNOTKA	108,4 m2
7	BYTOVÁ JEDNOTKA	81,1 m2
8	BYTOVÁ JEDNOTKA	108,4 m2
9	BYTOVÁ JEDNOTKA	81,1 m2
10	BYTOVÁ JEDNOTKA	119,5m2
101	NEBYTOVÁ JEDNOTKA	225,9 m2
102	NEBYTOVÁ JEDNOTKA	4,1 m2
103	NEBYTOVÁ JEDNOTKA	174,3 m2
104	NEBYTOVÁ JEDNOTKA	2,5 m2
105	NEBYTOVÁ JEDNOTKA	5,4 m2

12/

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK
Bytový dům Zahrada Grébovky
Košická 14, Praha 10

ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

i. Základní ustanovení

- 1.1. Společenství vlastníků domu na pozemku parc. č. st. 43, katastrální území Vršovice, obec Praha (dále jen „**společenství**“), je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu, který je součástí pozemku parc. č. st. 43 (dále jen „**dům**“), v katastrálním území Vršovice, obec Praha (oba pozemky dále jen „**pozemek**“) a při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
- 1.2. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě.

ii. Název a sídlo společenství

- 2.1. Název společenství je Společenství vlastníků jednotek domu na pozemku parc. č. st. 43, Vršovice, Praha.
- 2.2. Sídlo společenství je na adrese Košická 14, Praha 10, Vršovice.

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

iii. Správa domu, pozemku a další činnosti

- 3.1. Správou domu a pozemku se rozumí zajišťování:
- a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu a pozemku,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) revizí a oprav domovní kotelny v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - f) prohlídek a čištění komínů,
 - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a pozemku,
 - h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu a pozemku.
- 3.2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo, a s užíváním společných částí domu a pozemku,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu a pozemku,
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
- 3.3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 3.1. a

3.2. a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany druhé smluvní strany či třetích osob.

3.4. Při plnění úkolů podle těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „**příspěvky na správu domu a pozemku**“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. 3,
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- f) vedení evidence členů společenství.

3.5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemku (dále jen „**služby**“), například dodávky elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím, včetně vybírání záloh od jednotlivých členů společenství,
- b) provedení rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

3.6. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu a pozemku, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

3.7. Společenství dále zajišťuje zejména:

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

iv. Podstatné změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem 75 % vlastníků jednotek změny stavby (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace) a změny v užívání stavby, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku. V případě, že činnostmi uvedenými v předchozí větě dochází ke změně velikosti podílů všech vlastníků jednotek na společných částech domu a pozemku, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

v. Zajišťování správy domu a pozemku a dalších činností na základě smlouvy se správcem

5.1. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „**shromáždění**“) o ustanovení správce může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

- 5.2. Smlouva se správcem obsahuje:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu a pozemku, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a pozemku a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 5.3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- 5.4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 5.1. až 5.3. nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

vi. Společná ustanovení

- 6.1. Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění,
 - b) předseda společenství vlastníků,
 - c) kontrolní revizor.
- 6.2. Orgány uvedené v odstavci 6.1. písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenského oprávnění.
- 6.3. Členem voleného orgánu 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.
- 6.4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- 6.5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
- 6.6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- 6.7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- 6.8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 6.9. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů

přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

- 6.10. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí není-li ve funkci předseda společenství vlastníků.

vii. Shromáždění

- 7.1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
- 7.2. Shromáždění volí a odvolává předsedu společenství vlastníků; volí a odvolává kontrolního revizora.
- 7.3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
- a) změně stanov,
 - b) změně 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, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku, pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování
 - 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - 3. o změně podlahové plochy bytu,
 - 4. o plném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 5. o změně podílu na společných částech,
 - 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 - g) udělování předchozího souhlasu
 - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 - 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 4. 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,
 - h) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 7.4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je předseda společenství vlastníků. Není-li zvolen předseda společenství vlastníků, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- 7.5. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva vlastníci, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
- 7.6. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 7.4. povinnost svolat shromáždění podle odstavce

- 7.4. nebo 7.5., jsou oprávněni shromážďení svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
- 7.7. Shromážďení se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
- 7.8. Písemná pozvánka musí být zaslána a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromážďení. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromážďení. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- 7.9. Jednání shromážďení řídí předseda společenství vlastníků, v případě svolání shromážďení svolavatelem podle odstavce 7.4. věta druhá, nebo podle odstavce 7.6., řídí jednání shromážďení člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- 7.10. Shromážďení je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Jednotliví členové společenství se v případě neúčasti mohou nechat zastupovat jinými členy, a to na základě písemné plné moci, bez nutnosti notářského ověření. Tato plná moc by měla případně vymezovat v jakých bodech programu schůze je či není zástupce oprávněn nepřítomného člena zastupovat. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- 7.11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- 7.12. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu ve lhůtě v souladu s platným občanským zákoníkem.
- 7.13. Tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o
- a) schválení nebo změně stanov,
 - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku,
 - c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - d) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
- 7.14. Ke zvolení předsedy společenství vlastníků je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.
- 7.15. Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromážďení vždy souhlasu všech členů společenství.
- 7.16. Z jednání shromážďení se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromážďení k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 7.17. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromážďení musí být uschovány u předsedy společenství vlastníků.

viii. Předseda společenství vlastníků

- 8.1. Předseda společenství vlastníků je statutárním orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství.
- 8.2. Za svou činnost odpovídá předseda společenství vlastníků shromážďení.
- 8.3. Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážďením.
- 8.4. Prvním předsedou společenství vlastníků je Jean-Michel Kolly, nar. 27.8.1965, trvale bytem Jana Masaryka 56, 120 00 Praha 2.
- 8.5. Předseda společenství vlastníků jako výkonný orgán společenství zejména

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a dle těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění;
- b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- c) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- 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 jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- h) sděluje jednotlivým členům společenství 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 vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
- k) bez schválení shromážděním nesmí předseda společenství vlastníků zatížit společenství závazky v celkové hodnotě vyšší než 100 000,- Kč.

8.6. Předseda společenství vlastníků jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu se zákonem a s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství 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) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti občanského zákoníku a zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, v platném znění, ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem.

ix. Kontrolní revizor

- 9.1. Kontrolní revizor je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od předsedy společenství vlastníků potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.
- 9.2. Kontrolního revizora volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí předseda společenství vlastníků.
- 9.3. Kontrolní revizor v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s občanským zákoníkem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě předsedy společenství vlastníků určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat předsedovi společenství vlastníků zprávu o nedostacích zjištěných při své

kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,

x. Jednání dalších osob za společenství

- 10.1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- 10.2. Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 10.1., musí být schváleno shromážděním.
- 10.3. Smlouva sjednaná podle odstavce 10.1. musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- 10.4. Působnost podle odstavce 10.1. a 10.2. nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit předsedovi společenství vlastníků.

xi. Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

- 11.1 Shromáždění může ve věcech týkajících se správy domu a pozemku rozhodnout i mimo zasedání shromáždění.
- 11.2 11.5 Návrh pro rozhodnutí mimo shromáždění musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny a údaj o lhůtě, která činí 15 dnů, do kdy se má vlastník písemně vyjádřit.
- 11.3 11.6 K platnosti hlasování per rollam se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 11.4 Předseda shromáždění oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování per rollam a obsah přijatých usnesení bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

xii. Vznik členství

- 12.1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- 12.2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávnění a povinni společně a nerozdílně.
- 12.3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- 12.4. Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu

těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

xiii. Práva a povinnosti člena společenství

13.1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov a má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c) volit a být volen do orgánů společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.

13.2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně předseda společenství vlastníků alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu předsedovi společenství vlastníků převod či přechod vlastnictví jednotky (povinnost převádějícího člena) a nabytí vlastnictví jednotky (povinnost nabývacího člena) společně s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. 13 odst. 13.4. a pro potřeby správy domu a neprodleně vyrovnat veškeré závazky vůči společenství; neuhradí-li převádějící člen společenství své závazky vůči společenství, přechází tato povinnost na člena nabývacího,
- j) oznamovat společenství všechny skutečnosti, rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení

výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

- k) předat předsedovi společenství vlastníků ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
- l) pro případ prodloužení člena s jakoukoliv platbou ve prospěch společenství ve lhůtě 30ti dnů po splatnosti je člen povinen platit úroky z prodloužení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

13.3. Vlastník jednotky uplatňuje svá práva způsobem a postupem uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách. Vlastník jednotky má zejména právo se seznámit, jak osoba odpovědná za správu domu hospodář a jak dům a pozemek spravuje. U této osoby má právo nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů. Svá práva uplatňuje zejména prostřednictvím shromáždění, kde může navrhopvat usnesení a hlasovat. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl soud.

xiv. Zánik členství ve společenství

14.1. Členství ve společenství zaniká:

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

14.2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem účinnosti změny předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi společenství vlastníků.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

xv. Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

15.1. Společenství hospodář s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

15.2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správcem též zajišťováním činností uvedených v odstavci 15.1.

15.3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Předseda společenství vlastníků může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

15.4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům.

společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Předseda společenství vlastníků odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

- 15.5. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku.
- 15.6. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku.
- 15.7. V případě, že budou se souhlasem vlastníků pronajaty některé společné prostory za dohodnutých podmínek a k dohodnutému účelu, bude výnos z tohoto nájmu rozdělován mezi spoluvlastníky a podle jejich rozhodnutí buď vyplacen, nebo zaúčtován jako zvýšený příspěvek do fondu oprav. Poplatky za zvýšené náklady na služby s tímto pronájmem spojené (dodávky vody, tepla, el. energie, úklid, odpad apod.) budou zaúčtovány proti celkovým nákladům celé budovy. Konkrétní způsob zaúčtování stanoví předseda společenství vlastníků.

xvi. Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

- 16.1. Předseda společenství vlastníků sestavuje na každý rok předpokládaný rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí.
- 16.2. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké dlouhodobé zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu, plánované na budoucí roky. Při plánování se vychází z nákladů za minulé období s přihlédnutím k odhadu budoucího vývoje v dalších letech.
- 16.3. Předseda společenství vlastníků vede potřebnou dokumentaci k domu, jeho správě, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně platných předpisů. Finanční prostředky vede u finančního ústavu na příslušném účtu a má právo s nimi disponovat v souladu s povinnostmi tak, aby nedošlo k poškození zájmů vlastníků jednotek.
- 16.4. Vlastníci jednotek jsou povinni platit měsíčně na účet založený správcem pro jejich dům zálohu na úhradu nákladů na provoz domu nejpozději do konce příslušného měsíce, za který je platba hrazena. Jedna část zálohy je určena na běžný provoz a údržbu domu, druhá část - tzv. dlouhodobá záloha - bude použita na rozsáhlejší opravy společných částí domu plánované na budoucí roky, případně na řešení havarijních situací. Vedle těchto záloh jsou vlastníci jednotek povinni hradit i odměnu správci, jejíž výše bude určena smlouvou o správě domu.
- 16.5. Na úhradě nákladů spojených s provozem a údržbou domu se vlastníci jednotek podílejí v poměru podílů velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech budovy, pokud právní předpis či dohoda vlastníků jednotek neurčí jinak.
- 16.6. Vyskytnou-li se v průběhu roku mimořádné náklady, které je nutné vynaložit v souvislosti s havarijním stavem budovy či jejich vnitřních rozvodů - a není-li možno použít prostředky dlouhodobé zálohy - jsou vlastníci jednotek povinni uhradit bez odkladu potřebnou částku v rozsahu svého podílu na společných částech domu.
- 16.7. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí předseda společenství vlastníků jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 3 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 16.8. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda společenství vlastníků ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

xvii. Pravidla pro užívání společných částí

- 17.1. Správu domu bude vykonávat společenství vlastníků jednotek v domě.
- 17.2. Podrobnější pravidla pro správu domu stanoví smlouva o správě domu.
- 17.3. Vlastník jednotky má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě, dále má právo spoluužívat společné části domu, na kterých má spoluvlastnický podíl. Balkon, který je přístupný pouze z jednotky, užívá výlučně vlastník jednotky, ze které je balkon přístupný; obdobně to platí o terase.
- 17.4. Při užívání jednotky a přiměřeném užívání společných částí domu a pozemků je každý vlastník povinen dbát toho, aby nerušil řádný výkon práv ostatních vlastníků a oprávněných uživatelů jednotek, společných částí domu a pozemků, především jejich řádné bydlení. Nesmí je zejména rušit hlukem, zápachem, exhalacemi a jinými emisemi, musí zachovávat v domě a na pozemcích čistotu, pořádek a dobré mravy včetně nočního klidu, chránit jednotky, společné části domu a pozemky před škodami a dodržovat obecně závazné právní předpisy, tato pravidla, bezpečnostní, protipožární, zdravotní, hygienické a obdobné předpisy a normy; každý vlastník je povinen neprodleně na svůj náklad odstranit závady, poškození a znečištění, které v jednotce, ve společných částech domu či na pozemcích způsobil on sám nebo ti, kterým umožnil přístup do domu či na pozemky.
- 17.5. Způsob užívání společných prostor je stanoven usnesením shromáždění vlastníků. Není-li způsob užívání takto upraven, platí, že vlastník jednotky má právo společné prostory užívat způsobem obvyklým.
- 17.6. Vzájemné vztahy vlastníků jednotek se řídí občanským zákoníkem a tímto prohlášením. Jinak se tyto vztahy řídí usnesením shromáždění vlastníků.
- 17.7. Práva a závazky vlastníka jednotky, týkající se společných částí domu, příp. domu jako celku, a pozemků a jejich užívání přecházejí na každého nového vlastníka jednotky nabytím vlastnictví k jednotce.

xviii. Závěrečná ustanovení

- 18.1. Nevyplývá-li z občanského zákoníku, nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 občanského zákoníku), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi (spolek upravuje občanský zákoník v § 214-302).
- 18.2. Dojde-li ke změně stanov, vyhotoví předseda společenství bez zbytečného odkladu nové úplné znění stanov a založí je v předepsané formě do sbírky listin veřejného rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u Městského soudu v Praze.

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 určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			Způsob využití	ha				m ²	Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci
												ha	m ²	
42	1	26	ostat.pl.	zaniklá										
43	1	53	jiná plocha zahrada	43	2	81	zast. pl.	č.p. ... byt.dům	2					
				*1)	(2	81)								
										42		1	26	celá
										43	11	1	53	celá
												*1)	2	79
	2	79			2	81								
*1) Změna výměry vzniká výpočtem s vyšším kódem zp. určení výměry i při nezměněném geom. určení podle § 87 odst. 1 písm. c) vyhl.č. 357/2013 Sb. v pl.zn.														

*1) Změna výměry vzniká výpočtem s vyšším kódem zp. určení výměry i při nezměněném geom. určení podle § 37 odst. 1 písm. c) vyhl.č. 357/2013 Sb. v pl.zn.

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
1	741066.51	1045258.78	3	roh zdí
2	741052.97	1045249.66	3	roh zdí
3	741044.76	1045262.16	3	roh zdí
4	741056.82	1045270.29	3	roh zdí
5	741058.19	1045268.61	3	roh zdí
101	741066.63	1045258.63	3	roh zdí
102	741053.12	1045249.43	3	roh zdí
103	741044.67	1045262.30	3	roh zdí
104	741043.26	1045264.44	3	roh zdí
105	741054.87	1045273.04	3	roh zdí
106	741058.39	1045268.73	3	roh zdí

GEOMETRICKÝ PLÁN
pro

vyznačení budovy

Vyhotovitel: Ing. Miroslav Franzl
Sokolská 22, Praha 2
tel.: 608 177 791

Číslo plánu: 1583 – 74 / 2015

Okres:

Obec: Praha

Kat. území: Vršovice

Mapový list: Praha 6-2/41

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

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení:

Ing. Miroslav Franzl

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:

643/1995

Dne:

22.3.2016

Číslo:

239/2016

Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.

Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.

KÚ pro hlavní město Prahu
KP Praha
Ing. Magda Bendová
PGP-1044/2016-101
2016.03.31 14:11:14 CEST

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení:

Ing. Miroslav Franzl

Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:

643/1995

Dne:

11.4.2016

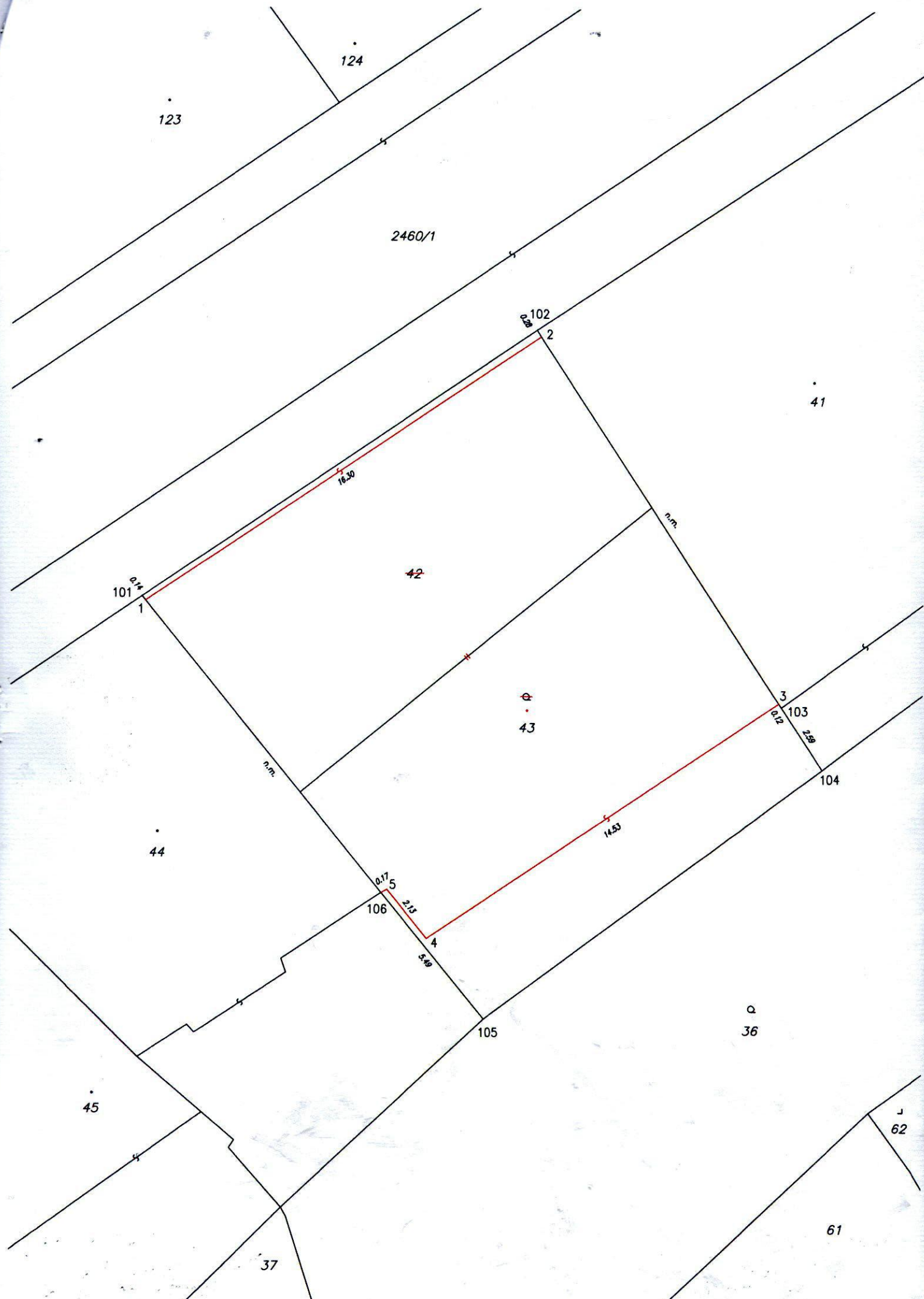
Číslo:

292/2016

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

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.





VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Identifikace: 169217295011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 19.10.2021

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem