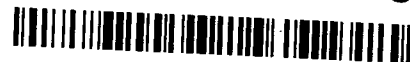


V - 8964 / 2017-101 - S



**manželé**  
**Roman Janisch,**  
r. č. 651113/1891,  
bytem Vlkova 539/7, 130 00 Praha 3 - Žižkov

**Eva Janischová,**  
r. č. 555530/2258,  
bytem Malá 966, 252 62 Horoměřice

a

**Lenka Holasová,**  
r. č. 746205/0310,  
bytem Vlkova 539/7, 130 00 Praha 3 - Žižkov

a

**Jan Plecháček,**  
r. č. 781127/0269,  
bytem Vlkova 539/7, 130 00 Praha 3 - Žižkov

a

**Veronika Ilíková,**  
r. č. 855520/4383,  
bytem Vlkova 539/7, 130 00 Praha 3 - Žižkov

(dále též „Spoluvlastníci“)

sjednávají níže uvedeného dne, měsíce a roku

tuto

**Dohodu spoluvlastníků o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví**  
ve smyslu ustanovení § 1141 ve spojení s ustanovením § 1164 odst. 2 zákona č.  
89/2012 Sb.,  
občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“).



CUZK 100009043274

## I. Úvodní ustanovení

1.1 Účastníci této dohody jsou spoluvlastníky:

1.1.1 pozemku parc. č. 153 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 662 m<sup>2</sup> (dále jen „Pozemek“), jehož součástí je budova s č. p. 539 - objekt k bydlení (dále jen „Dům“) a

1.1.2 pozemku parc. č. 154 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 94 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova bez čísla popisného – objekt občanské vybavenosti (dále jen „Objekt C“)

vše v katastrálním území Žižkov, obec Praha, zapsáno na listu vlastnictví č. 2108, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále též „Nemovitosti“).

1.2 Účastníci této dohody jsou vlastníky podílů na Nemovitostech o následujících velikostech:

1.2.1 manželé Roman Janisch a Eva Janischová jsou vlastníky spoluvlastnického podílu na Nemovitostech o velikosti 1/2, přičemž tento podíl je ve společném jmění manželů,

1.2.2 Lenka Holasová je vlastníkem spoluvlastnického podílu na Nemovitostech o velikosti 1/6,

1.2.3 Jan Plecháček je vlastníkem spoluvlastnického podílu na Nemovitostech o velikosti 1/6 a

1.2.4 Veronika Ilíková je vlastníkem spoluvlastnického podílu na Nemovitostech o velikosti 1/6.

## II.

### Předmět dohody

2.1 Předmětem této dohody je zrušení spoluvlastnictví k Nemovitostem Spoluvlastníky, ujednání Spoluvlastníků o způsobu vypořádání spoluvlastnictví k Nemovitostem a založení společenství vlastníků jednotek s názvem Společenství vlastníků Vlkova 7, Praha 3 schválením stanov, které jsou přílohou č. 3 a nedílnou součástí této dohody.

2.2 Tato dohoda obsahuje náležitosti prohlášení podle ustanovení § 1166 občanského zákoníku.

## III.

### Zrušení spoluvlastnictví

3.1 Spoluvlastníci touto dohodou sjednávají, že zruší spoluvlastnictví k Nemovitostem.

#### IV.

##### Vypořádání spoluvlastnictví

4.1 Spoluvlastníci podpisem této dohody sjednávají, že pozemek parc. č. 154 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 94 m<sup>2</sup>, jehož součástí je Objekt C, bude ve výlučném vlastnictví manželů Romana a Evy Janischových jako součást jejich společného jmění manželů;

4.2 Spoluvlastníci prohlašují, že rozdělují své právo k Pozemku a Domu na vlastnické právo k jednotkám specifikovaným v článku V. této dohody s tím, že jednotky vzniknou zápisem do katastru nemovitostí.

4.3 Jednotliví spoluvlastníci se stanou vznikem jednotek vlastníky jednotek následujícím způsobem:

4.3.1 Eva a Roman Janischovi budou vlastníky jednotek č. **4/539, 5/539, 6/539, 10/539** a **11/539**, které budou součástí jejich společného jmění manželů.

4.3.2 Lenka Holasová bude vlastníkem jednotek č. **7/539** a **8/539**.

4.3.3 Jan Plecháček bude vlastníkem jednotek č. **1/539** a **2/539**.

4.3.4 Veronika Ilíková bude vlastníkem jednotek č. **3/539** a **9/539**.

4.4 Spoluvlastníci se dohodli, že za uvedené vypořádání nepřísluší finanční náhrada žádnému ze Spoluvlastníků. Tímto jsou Spoluvlastníci vzájemně vypořádání a nemají vůči sobě žádných nároků z titulu zrušeného spoluvlastnictví k Nemovitostem.

#### V.

##### Vymezení jednotek

5.1 Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech Domu a Pozemku vzájemně spojené a neoddělitelné. Co je stanoveno v této dohodě o bytu, platí také pro nebytový prostor.

5.2 Spoluvlastníci prohlašují, že vymezují jednotky takto:

č. jednotky	č. bytu	druh	podlaží	podlahová plocha v m <sup>2</sup>	účel užívání
1/539	1	Nebytový prostor	1 PP, 1 NP	319,4	Restaurace
2/539	2	Byt	2 NP	147,8	Bydlení
3/539	3	Byt	3 NP	146,1	Bydlení
4/539	4	Byt	3, 4 NP	185,6	Bydlení
5/539	5	Byt	2 NP	54,9	Bydlení
6/539	6	Byt	2 NP	71,2	Bydlení
7/539	7	Byt	3 NP	141,8	Bydlení
8/539	8	Byt	4 NP	82,6	Bydlení
9/539	9	Byt	4 NP	70,6	Bydlení
10/539	10	Nebytový prostor	1 PP, 1 NP	111,5	Sklad, kanceláře
11/539	11	Nebytový prostor	1 NP	31,5	Sklad, kanceláře

5.3 Půdorysy všech podlaží určující polohu bytů a společných částí Domu a Pozemku spolu s údaji o podlahových plochách bytů jsou uvedeny v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této dohody.

## VI. Určení společných částí

6.1 Společné jsou ty části Domu a Pozemku, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně (dále jen „Společné části“).

6.2 Spoluvlastníci určují, že Společnými částmi jsou:

6.2.1 Pozemek,

6.2.2 vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů Domu, obvodové stěny Domu,

6.2.3 střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,

6.2.4 komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce,

6.2.5 zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do Domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),

6.2.6 balkony, lodžie, terasy, v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžii a terás; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,

6.2.7 obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách,

6.2.8 podlahy, vyjma podlahových krytin v bytě 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,

6.2.9 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 výpuště (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,

6.2.10 rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,

6.2.11 rozvody plynu až k uzávěru pro byt,

6.2.12 rozvody studené vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,

6.2.13 osvětlení společných částí,

6.2.14 systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,

6.2.15 rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí, brány, vrata a jiné příslušenství Domu, které je nezbytné

nutné k provozu Domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

6.4 Společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek. Tímto není dotčeno ustanovení článku 6.5 a 6.6 této dohody.

6.5 Společné části, které jsou dle této dohody vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníka konkrétní jednotky, mohou být užívány pouze příslušným vlastníkem dané jednotky s tím, že tento vlastník musí umožnit přístup do těchto společných částí v souladu s ustanovením § 1183 odst. 1 občanského zákoníku.

6.6 K opravě a údržbě Společných částí, které jsou vyhrazeny k výlučnému užívání, jsou povinni vlastníci jednotek, kteří jsou oprávněni tyto Společné části výlučně užívat, a to na vlastní náklady. V případě, že je takových vlastníků jednotek více, jsou povinni podílet se na opravě a údržbě rovným dílem.

6.7 Společné části, které jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníka konkrétní jednotky, jsou vyznačeny v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této dohody.

## VII.

### Určení podílů na Společných částech

7.1 Velikosti podílů na Společných částech jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v Domě.

7.2 Konkrétní podíly na Společných částech vlastníků jednotek jsou na základě výše uvedeného stanoveny takto:

č. jednotky	vlastník jednotky	podíl na společných částech
1/539	Jan Plecháček	3194/13630
2/539	Jan Plecháček	1478/13630
3/539	Veronika Ilíková	1461/13630
4/539	Roman Janisch, Eva Janischová	1856/13630
5/539	Roman Janisch, Eva Janischová	549/13630
6/539	Roman Janisch, Eva Janischová	712/13630
7/539	Lenka Holasová	1418/13630
8/539	Lenka Holasová	826/13630
9/539	Veronika Ilíková	706/13630
10/539	Roman Janisch, Eva Janischová	1115/13630
11/539	Roman Janisch, Eva Janischová	315/13630

**VIII.**  
**Práva a povinnosti přecházející na vlastníky jednotek**

8.1 Na vlastníky jednotek nepřecházejí zápisem vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí žádná věcná a jiná práva a závady.

**IX.**  
**Založení společenství vlastníků jednotek**

9.1 Spoluvlastníci podpisem na této dohodě schvalují stanovy Společenství vlastníků Vlkova 7, Praha 3, které tvoří nedílnou součást této dohody jako příloha č. 3 (dále jen „Stanovy“). Schválením Stanov je Společenství vlastníků Vlkova 7, Praha 3 založeno.

9.2 Společenství vlastníků Vlkova 7, Praha 3 vzniká dnem zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek

**X.**  
**Pravidla pro správu Domu a určení správce**

10.1 Osobou odpovědnou za správu Domu a Pozemku je od svého vzniku Společenství vlastníků Vlkova 7, Praha 3. Do doby vzniku Společenství vlastníků Vlkova 7, Praha 3 zápisem do veřejného rejstříku je osobou odpovědnou za správu Domu a Pozemku Roman Janisch, Lenka Holasová, Jan Plecháček a Veronika Ilíková.

10.2 Pravidla pro správu Domu a Pozemku jsou sjednána ve Stanovách.

**XI.**

11.1 V případě, že by katastr nemovitostí povolil vklad podle této dohody pouze zčásti a zčásti ho zamítl, má každý ze Spoluvlastníků právo odstoupit od této dohody. V takovém případě se Spoluvlastníci zavazují vzájemně spolupracovat a poskytnout si nezbytnou součinnost pro navrácení zápisu v katastru nemovitostí do původního stavu.

**XII.**

12.1 Přílohou č. 1 této dohody jsou půdorysy všech podlaží určující polohu bytů a Společných částí spolu s údaji o podlahových plochách bytů.

12.2 Přílohou č. 2 této dohody je specifikace společných částí, které jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníka konkrétní jednotky.

12.3 Přílohou č. 3 této dohody jsou stanovy Společenství vlastníků Vlkova 7, Praha 3.

12.4 Všechny přílohy jsou nedílnou součástí této dohody.

Ověřovací doložka pro legalizaci  
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 35

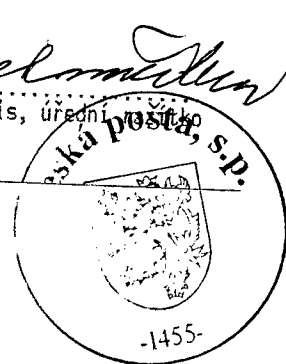
Poř.č.: 13005-0085-0171

Vlastnoručně podepsal: Jan Plecháček  
Datum a místo narození: 27.11.1978, Praha, CZ  
Adresa pobytu: Praha

Vlkova 539/7, CZ  
Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: 205995419  
Občanský průkaz

Praha 35 dne 17.01.2017  
Abrahamčíková Miroslava

Podpis, úřední razítko



Ověřovací doložka pro legalizaci  
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 6

Poř.č.: 16000-0421-0159

Vlastnoručně podepsal: EVA JANISCHOVÁ  
Datum a místo narození: 30.05.1955, PRAHA, CZ  
Adresa pobytu: HOROMĚŘICE

MALÁ 966, CZ  
Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: 200367559  
Občanský průkaz

Praha 6 dne 21.01.2017  
Kourková Anna

Podpis, úřední razítko



Ověřovací doložka pro legalizaci  
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 6

Poř.č.: 16000-0421-0153

Vlastnoručně podepsal: ROMAN JANISCH  
Datum a místo narození: 13.11.1965, MARBURG, DE  
Adresa pobytu: PRAHA

VLKOVA 539/7, CZ  
Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: 200168721  
Občanský průkaz

Praha 6 dne 21.01.2017  
Kourková Anna

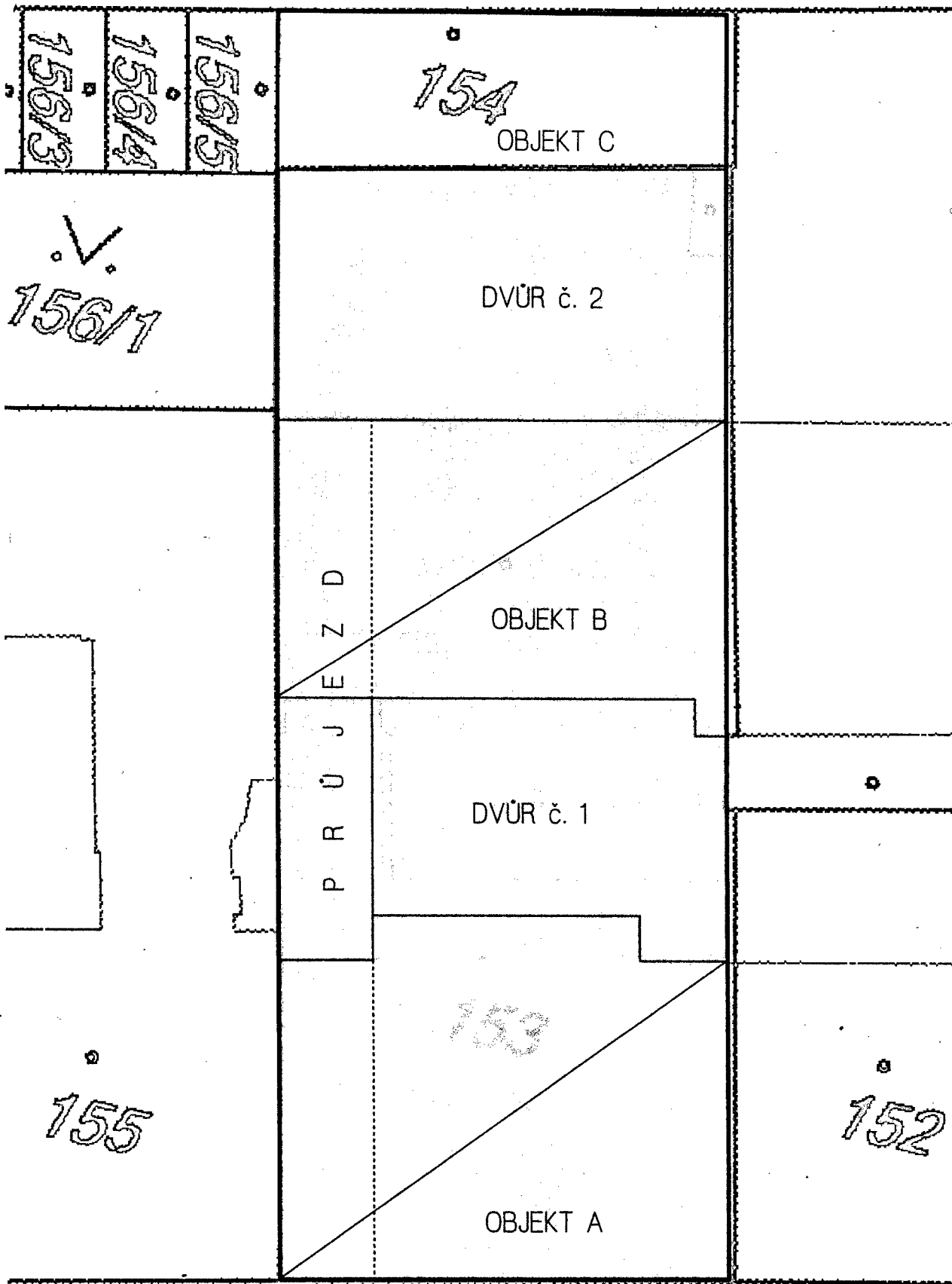
Podpis, úřední razítko



**Půdorysy všech podlaží určující polohu bytů a Společných částí spolu s údaji o  
podlahových plochách bytů**

**Příloha č. 1 k dohodě spoluvlastníků o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví**  
ve smyslu ustanovení § 1141 ve spojení s ustanovením § 1164 odst. 2 zákona č.  
89/2012 Sb., občanského zákoníku



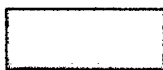


ul. VLKOVA

1165



OBVOD AREÁLU VLKOVA 539/7



p.č. 153 - DĚLENÍ NA JEDNOTKY

LEGENDA K VÝKRESŮM

NP NEBYTOVÝ PROSTOR

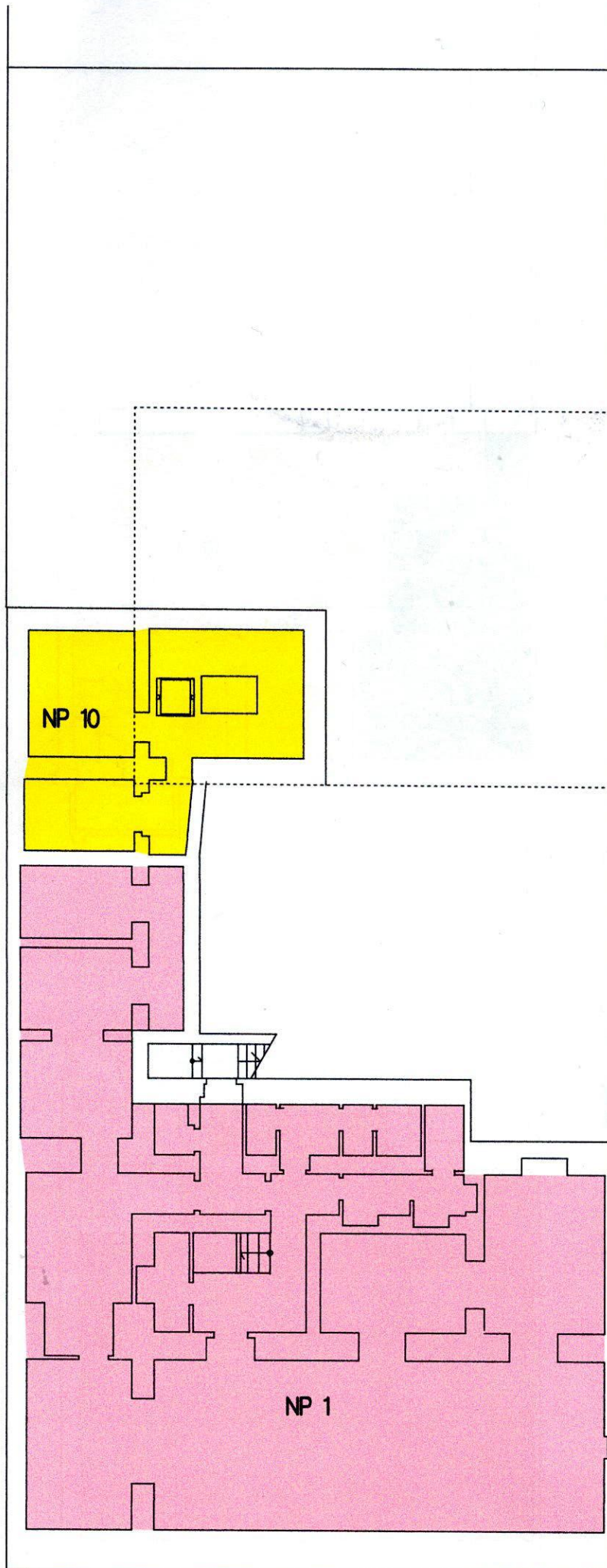
B BYT


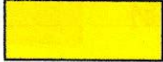
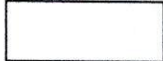
SITUACE 1 : 200

01

OBJEKT B - 1.PP

OBJEKT A - 1.PP



-  NP 1  
PLOCHY VIZ 1. NP
-  NP 10  
PLOCHY VIZ 1. NP
-  SPOLEČNÉ  
ČÁSTI DOMU

1. PP 1 :150

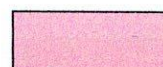
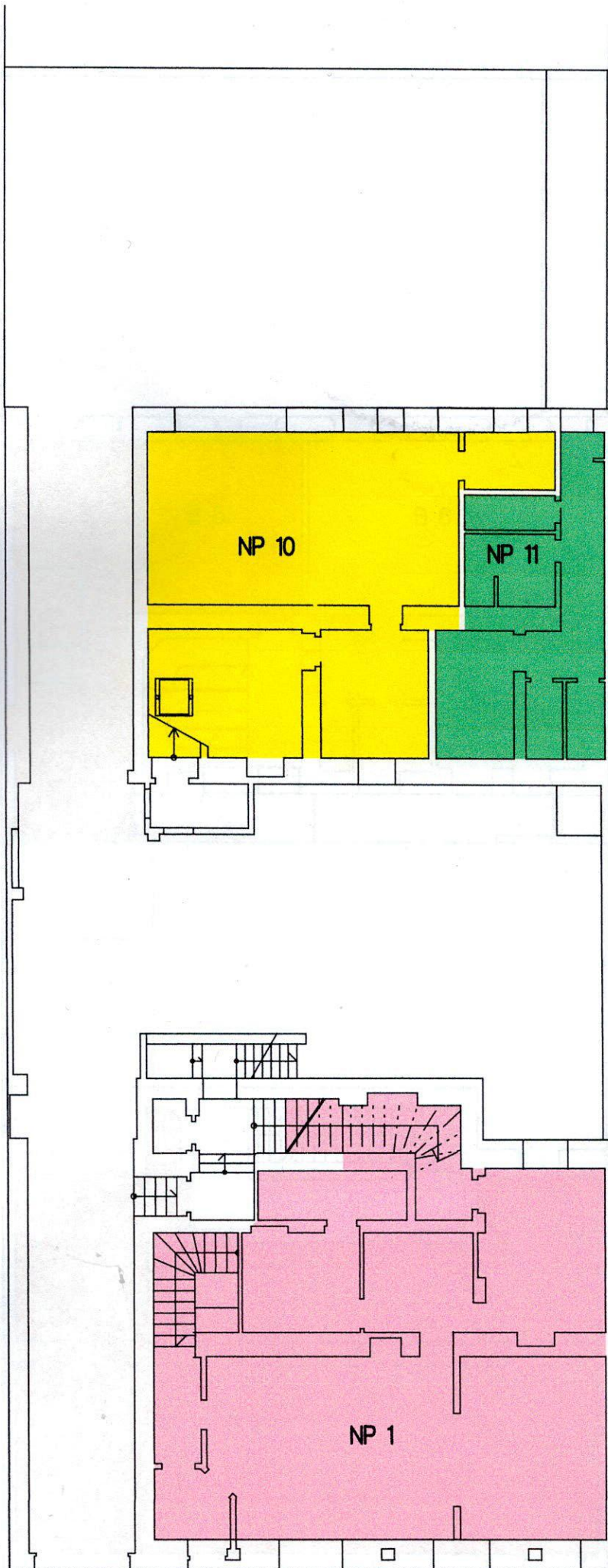
02

DVŮR č.2

OBJEKT B - 1.NP

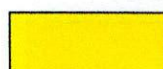
DVŮR č.1

OBJEKT A - 1.NP



NP 1

PODLAHOVÁ PLOCHA 319,4 m<sup>2</sup>



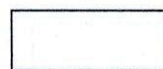
NP 10

PODLAHOVÁ PLOCHA 111,5 m<sup>2</sup>



NP 11

PODLAHOVÁ PLOCHA 31,5 m<sup>2</sup>



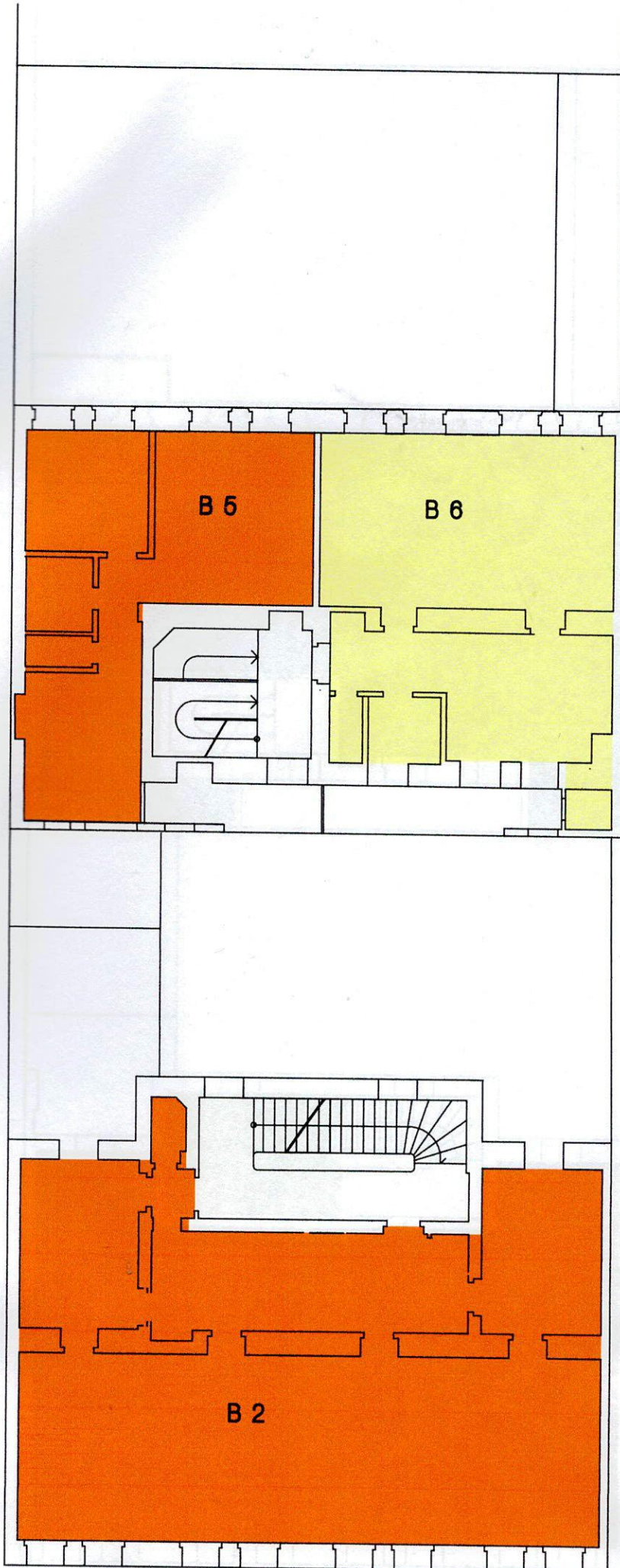
SPOLEČNÉ  
ČÁSTI DOMU



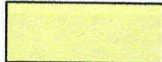
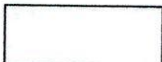
1. NP 1 :150

03

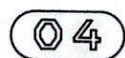
OBJEKT B - 2.NP

OBJEKT A - 2.NP



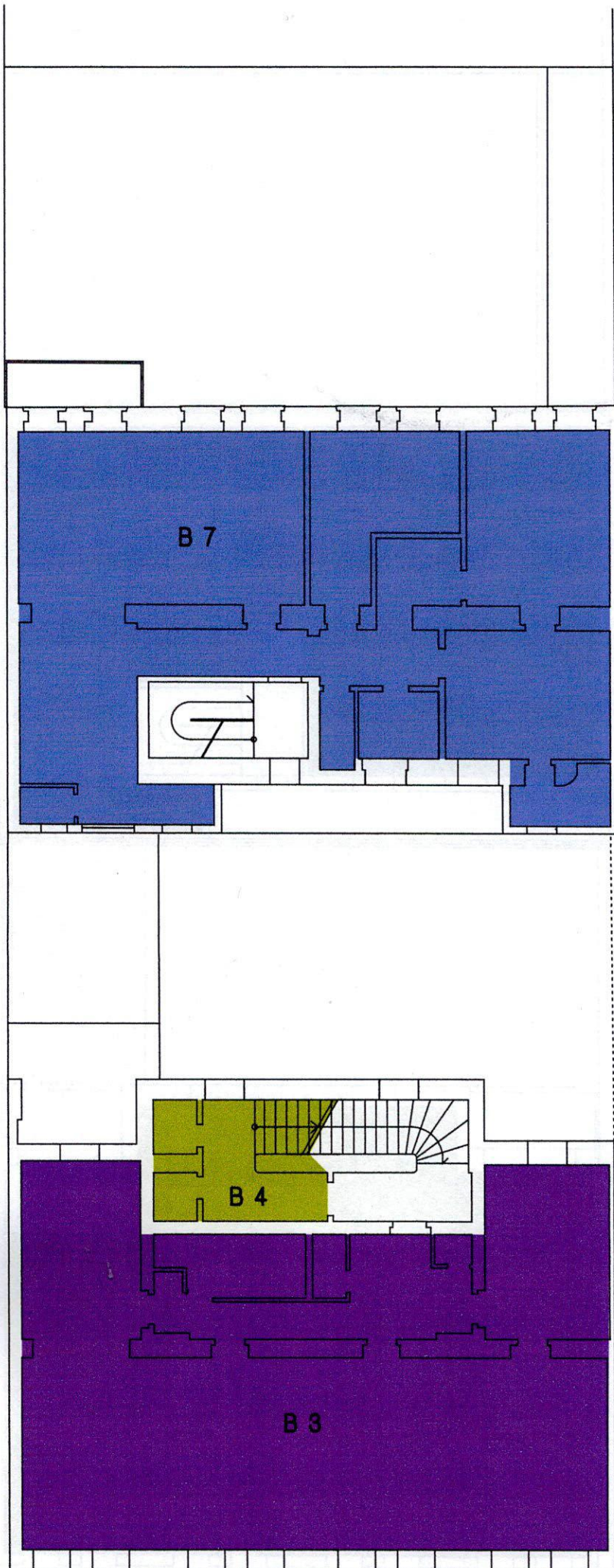
-  **B 2**  
PODLAHOVÁ PLOCHA 147,8 m<sup>2</sup>
-  **B 5**  
PODLAHOVÁ PLOCHA 54,9 m<sup>2</sup>
-  **B 6**  
PODLAHOVÁ PLOCHA 71,2 m<sup>2</sup>
-  **SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU**



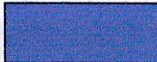
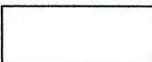
2. NP 1:150



OBJEKT B - 3.NP

OBJEKT A - 3.NP



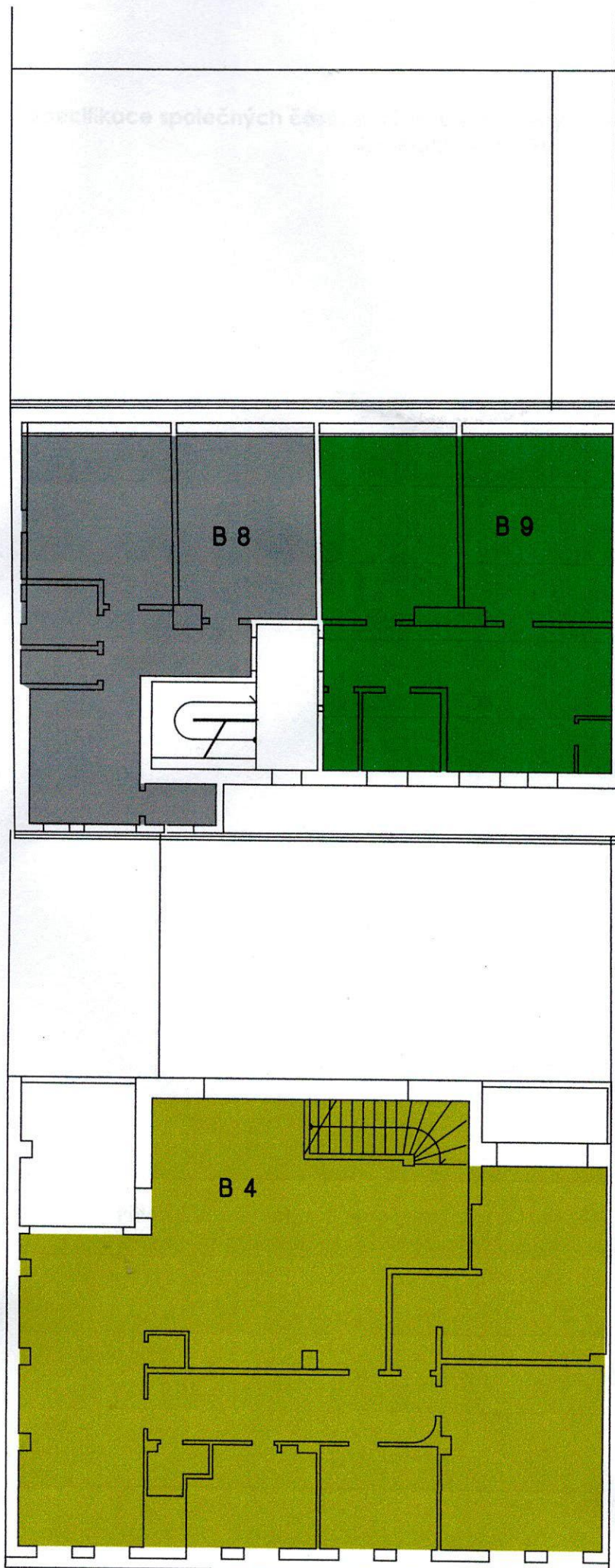
-  **B 3**  
PODLAHOVÁ PLOCHA 146,1 m<sup>2</sup>
-  **B 4**  
PLOCHY VIZ 4. NP
-  **B 7**  
PODLAHOVÁ PLOCHA 141,8 m<sup>2</sup>
-  **SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU**




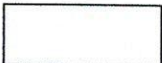
3. NP 1:150

05

OBJEKT B - 4.NP

OBJEKT A - 4.NP



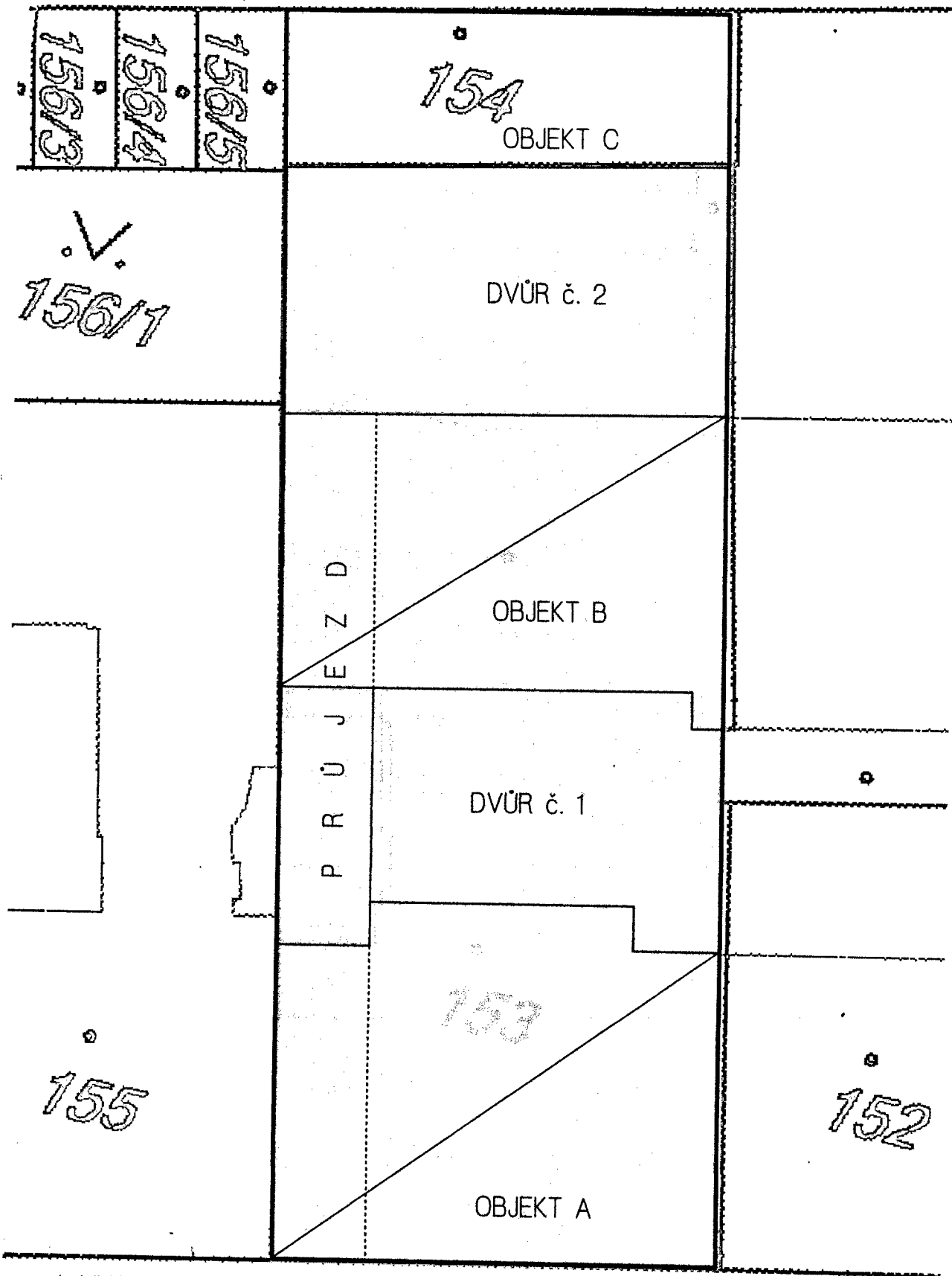
-  **B 4**  
PODLAHOVÁ PLOCHA 185,6 m<sup>2</sup>
-  **B 8**  
PODLAHOVÁ PLOCHA 82,6 m<sup>2</sup>
-  **B 9**  
PODLAHOVÁ PLOCHA 70,6 m<sup>2</sup>
-  **SPOLEČNÉ ČÁSTI DOMU**

4. NP 1:150

06

**Specifikace společných částí, které jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníka  
konkrétní jednotky**

**Příloha č. 2 k dohodě spoluvlastníků o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví  
ve smyslu ustanovení § 1141 ve spojení s ustanovením § 1164 odst. 2 zákona č.  
89/2012 Sb., občanského zákoníku**



ul. VLKOVA

1165



OBVOD AREÁLU VLKOVA 539/7



p.č. 153 - DĚLENÍ NA JEDNOTKY

LEGENDA K VÝKRESŮM

NP NEBYTOVÝ PROSTOR  
B BYT

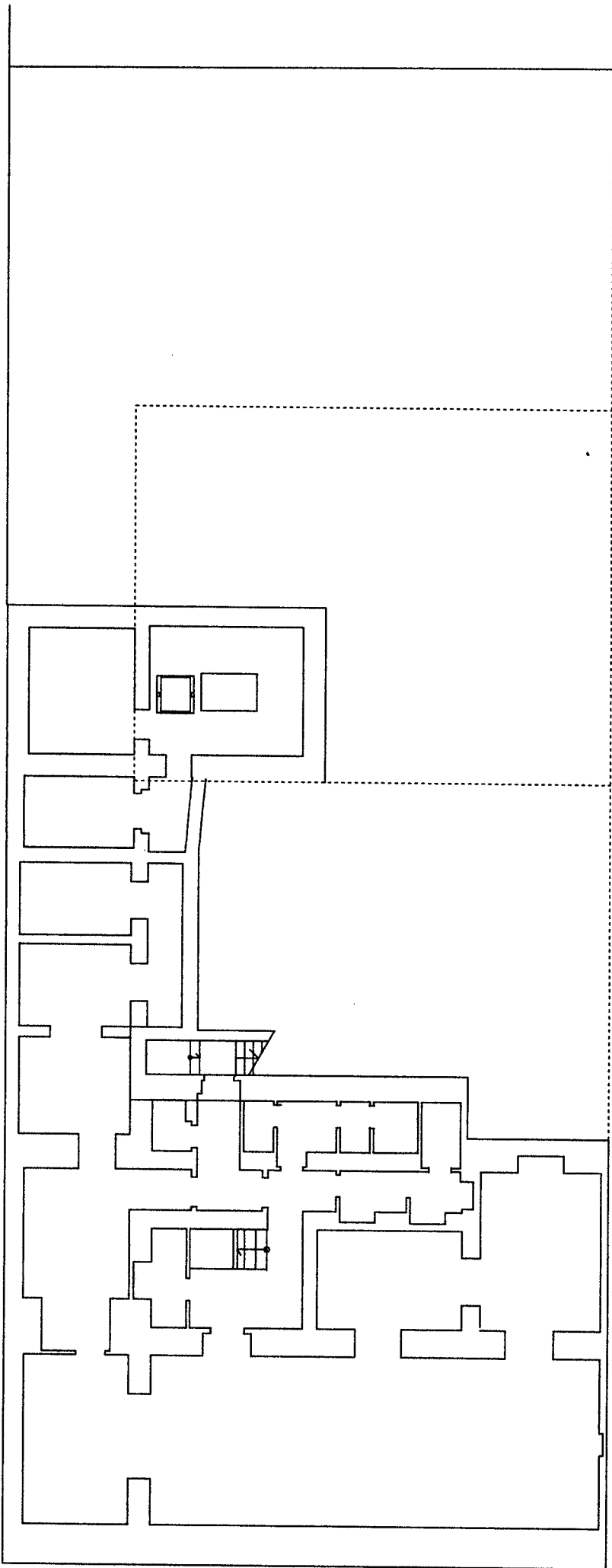
SITUACE 1 : 200

01



OBJEKT B - 1.PP

OBJEKT A - 1.PP



LEGENDA - SPOLEČNÉ PROSTORY

 BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY

 SPOLEČNÉ ČÁSTI

1. PP 1 :150

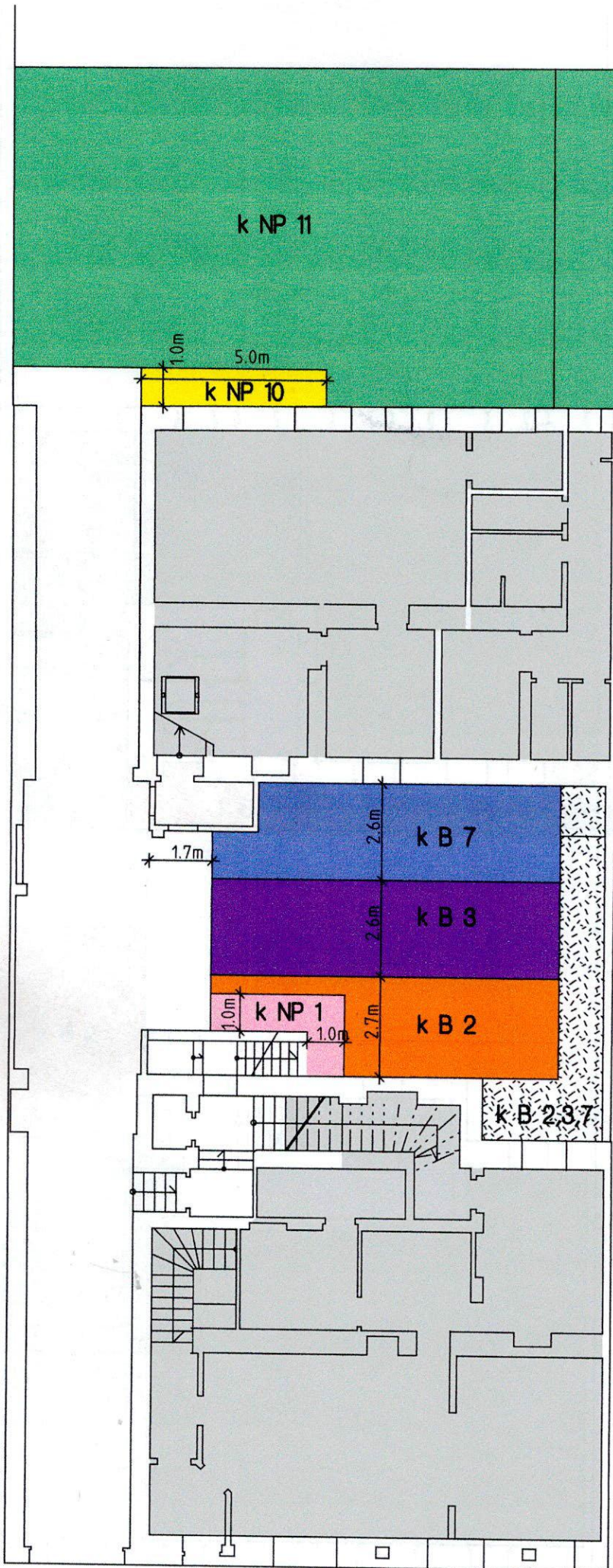
02

DVŮR č.2

OBJEKT B - 1.NP

DVŮR č.1

OBJEKT A - 1.NP



LEGENDA - SPOLEČNÉ PROSTORY

BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY

SPOLEČNÉ ČÁSTI

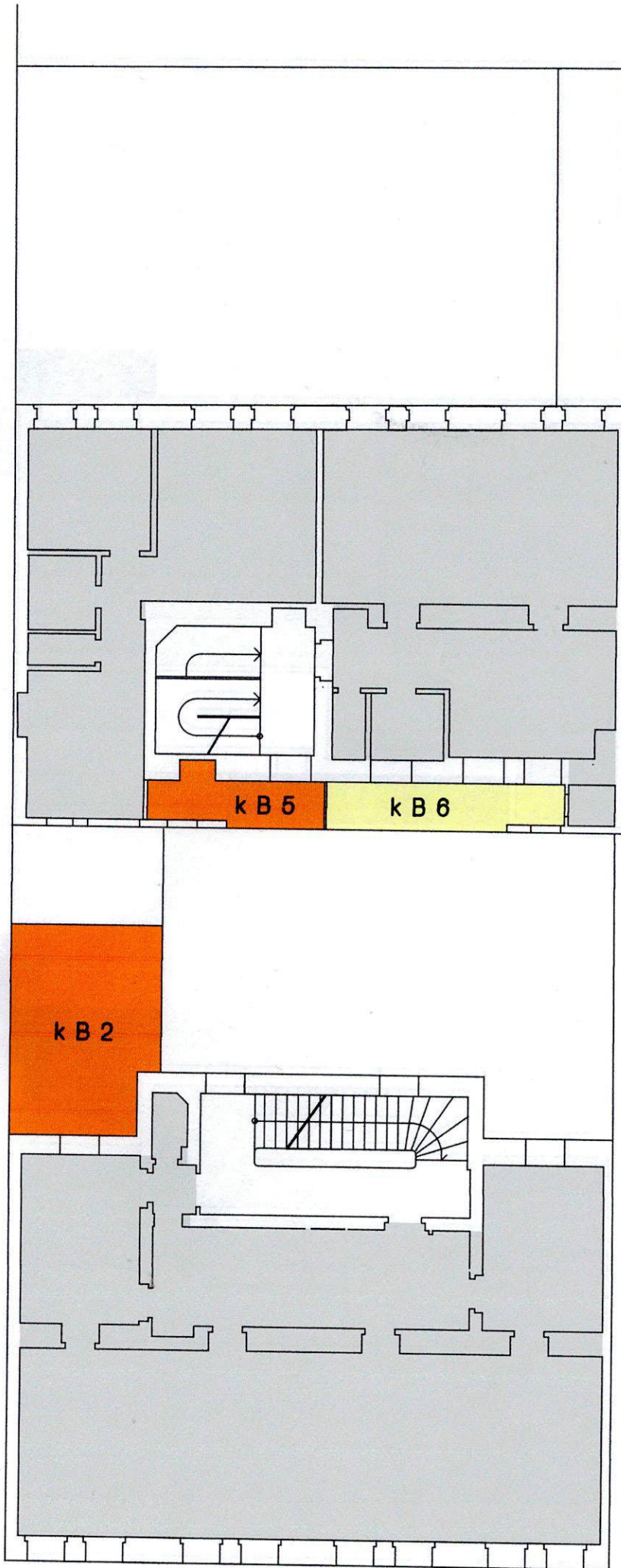
SPOLEČNÉ ČÁSTI  
VYHRAZENÉ K VÝLUČNÉMU UŽÍVÁNÍ  
( části dvora, balkony, terasy )

	k NP 1
	k B 2
	k B 3
	k B 7
	k NP 10
	k NP 11
	k B 2,3,7

1. NP 1:150

OBJEKT B - 2.NP

OBJEKT A - 2.NP

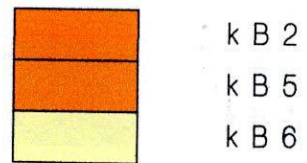


LEGENDA - SPOLEČNÉ PROSTORY

 BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY

 SPOLEČNÉ ČÁSTI

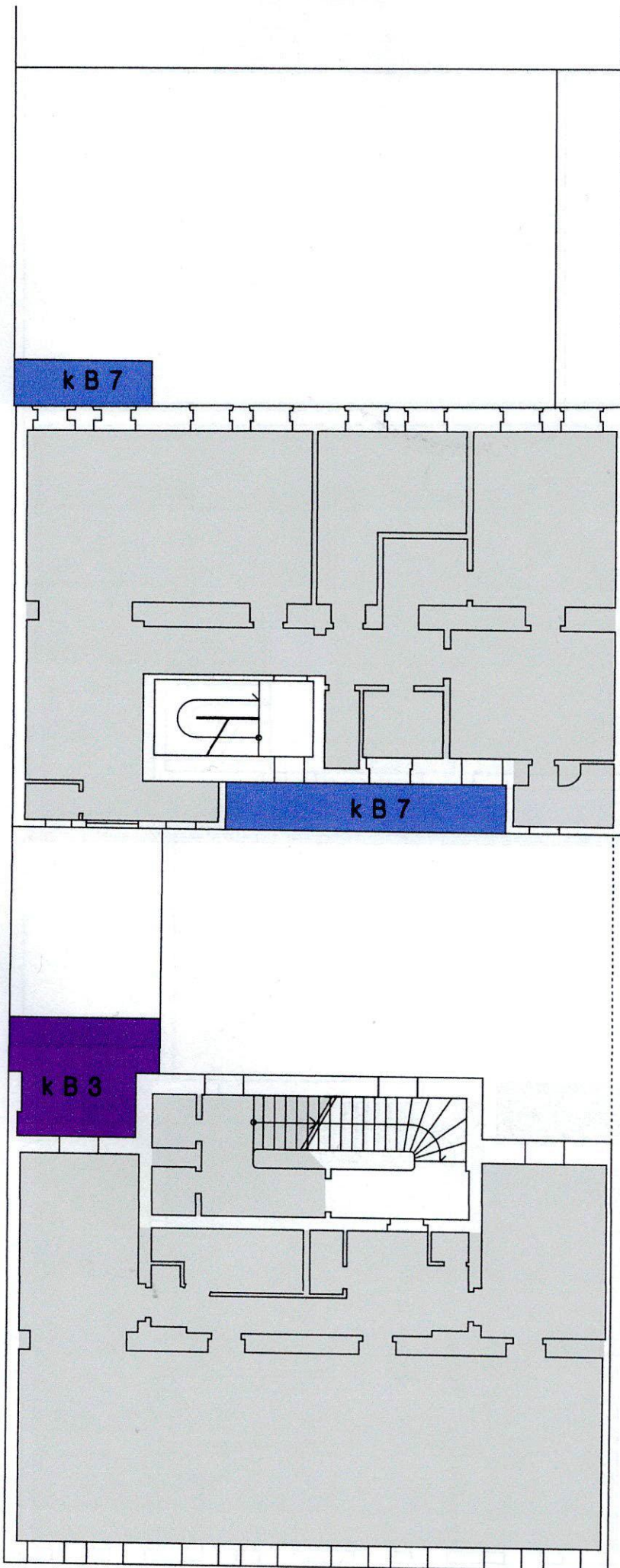
SPOLEČNÉ ČÁSTI  
VYHRAZENÉ K VÝLUČNÉMU UŽÍVÁNÍ  
( části dvora, balkony, terasy )



2. NP 1:150

OBJEKT B - 3.NP

OBJEKT A - 3.NP



LEGENDA - SPOLEČNÉ PROSTORY

 BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY

 SPOLEČNÉ ČÁSTI

SPOLEČNÉ ČÁSTI  
VYHRAZENÉ K VÝLUČNÉMU UŽÍVÁNÍ  
( části dvora, balkony, terasy )

 kB 3

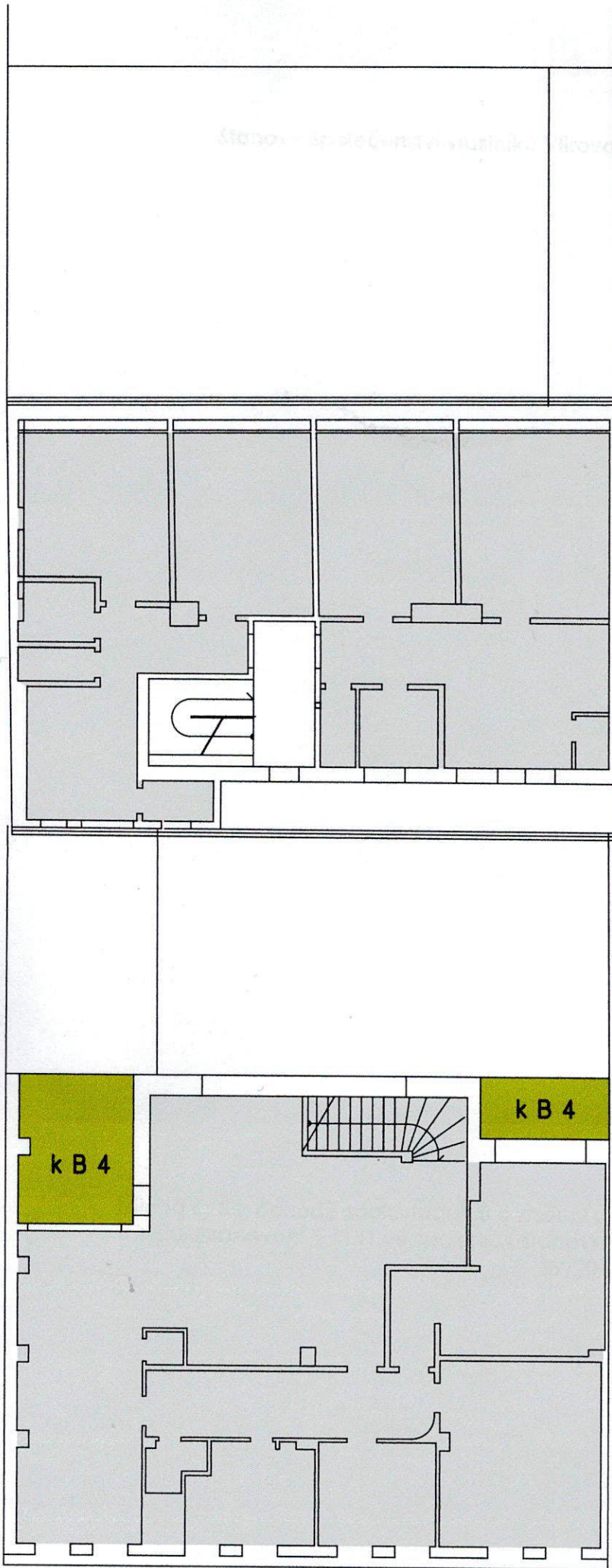
 kB 7

3. NP 1:150

05

OBJEKT B - 4.NP

OBJEKT A - 4.NP



LEGENDA - SPOLEČNÉ PROSTORY

BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY

SPOLEČNÉ ČÁSTI

SPOLEČNÉ ČÁSTI  
VYHRAZENÉ K VÝLUČNÉMU UŽÍVÁNÍ  
( části dvora, balkony, terasy )

k B 4

4. NP 1:150

06

**Stanovy Společenství vlastníků Vlkova 7, Praha 3**

**Příloha č. 3 k dohodě spoluvlastníků o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví**  
ve smyslu ustanovení § 1141 ve spojení s ustanovením § 1164 odst. 2 zákona č.  
89/2012 Sb., občanského zákoníku

# Stanovy společenství vlastníků jednotek

## 1. Základní ustanovení

- 1.1. Název: Společenství vlastníků Vlkova 7, Praha 3
- 1.2. Sídlo: Vlkova 7/539, 130 00 Praha 3 – Žižkov.
- 1.3. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

## 2. Předmět činnosti

- 2.1. Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. 153 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 662 m<sup>2</sup> (dále jen „pozemek“), jehož součástí je budova s č. p. 539 - objekt k bydlení (dále jen „dům“) v katastrálním území Žižkov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- 2.2. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2.3. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 2.4. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 2.5. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
- 2.6. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
- 2.7. 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.
- 2.8. Vše, co je v těchto stanovách stanoveno o bytu, platí také pro nebytový prostor.

### **3. Členství ve společenství vlastníků**

- 3.1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 3.2. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3.3. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu.
- 3.4. 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.

### **4. Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování**

- 4.1. Vlastník jednotky má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutí orgánů společenství, a to zejména:
  - 4.1.1. svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části; nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
  - 4.1.2. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
  - 4.1.3. účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
  - 4.1.4. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
  - 4.1.5. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty k činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v činnosti společenství vlastníků,
  - 4.1.6. seznámit se s hospodařením společenství vlastníků a způsobem správy domu a pozemku, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů; nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství vlastníků v sídle společenství vlastníků,
  - 4.1.7. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů z jednání shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinností podílet se na nákladech na správu domu a pozemku a na úhradě dodávky služeb; nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství vlastníků v sídle společenství vlastníků,



- 4.1.8. obdržet k žádosti od statutárního orgánu společenství vlastníků sdělení jména a adresy kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce jednotky v domě,
  - 4.1.9. obdržet včasné vyúčtování záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období,
  - 4.1.10. obdržet přeplatek záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), a to do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,
  - 4.1.11. převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, obdržet potvrzení statutárního orgánu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou; za dluhy které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.
- 4.2. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
- 4.3. Vlastník jednotky má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutí orgánů společenství, a to zejména:
- 4.3.1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
  - 4.3.2. včas hradit příspěvky na správu domu a pozemku (do fondu oprav),
  - 4.3.3. včas hradit příspěvky určené na odměňování členů statutárního orgánu, na vedení účetnictví a další administrativní náklady vlastní správní činnosti,
  - 4.3.4. včas platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a nedoplatky záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu,
  - 4.3.5. řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí uvedenými v těchto stanovách, v usneseních orgánů společenství a obecně závazných právních předpisech,
  - 4.3.6. řídit se pokyny stanovenými pro provoz společných částí nebo společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
  - 4.3.7. udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny ve výlučném užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným vlastníkům jednotek,
  - 4.3.8. zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí osobami, jimž umožnil do domu nebo bytu vstup,

- 4.3.9. oznámit nabytí jednotky do vlastnictví, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím statutárního orgánu 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,
- 4.3.10. oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu změny počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby,
- 4.3.11. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
- 4.3.12. umožnit umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, včetně odečtu naměřených hodnot a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu statutárního orgánu,
- 4.3.13. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím vlastníků rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo na společnou část, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván statutárním orgánem,
- 4.3.14. umožnit přístup statutárnímu orgánu i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
- 4.3.15. předat statutárnímu orgánu společenství vlastníků ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí stavební úpravy v bytě,
- 4.3.16. oznamovat statutárnímu orgánu včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením.
- 4.4. Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně vlastníku jednotky je povinen doručit statutární orgán vlastníku jednotky nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
- 4.5. Svá práva uplatňuje vlastník jednotky vůči příslušnému orgánu společenství, není-li k tomu příslušný orgán stanoven, uplatňuje tato členská práva vůči statutárnímu orgánu, při konání zasedání shromáždění vůči shromáždění.

## 5. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 5.1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek tak, aby schválení bylo provedeno do 30. 11. předchozího kalendářního roku. Přípravu rozpočtu zajišťuje statutární orgán společenství.
- 5.2. Rozpočet zahrne veškeré předpokládané náklady za kalendářní rok, zejména:
  - 5.2.1. náklady na rekonstrukce, provádění změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, na zřízení, udržování nebo zlepšení zařízení v domě nebo na pozemku v části připadající na daný kalendářní rok,
  - 5.2.2. plánované náklady na revize a prohlídky, náklady na pojištění domu, odhad nákladů na provádění údržby a drobných oprav společných částí domu a zařízení v domě sloužící všem vlastníkům jednotek,
  - 5.2.3. náklady na příspěvky na odměňování členů orgánů společenství, na vedení účetnictví, na odměnu osoby zajišťující správu domu a pozemku,
  - 5.2.4. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně realizace odečtů hodnot z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
  - 5.2.5. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
  - 5.2.6. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
- 5.3. Rozpočet zahrne veškeré příjmy společenství za kalendářní rok, jimiž zejména jsou:
  - 5.3.1. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
  - 5.3.2. úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
  - 5.3.3. 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 člena společenství podle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
  - 5.3.4. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,

- 5.3.5. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení jejich povinností ze smluv sjednaných s nimi společenstvím vlastníků jednotek,
- 5.3.6. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
- 5.3.7. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

## 6. Pravidla pro správu domu a pozemku

- 6.1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků.
- 6.2. Osoba oprávněná za správu domu a pozemku je oprávněna, určí-li tak shromáždění vlastníků jednotek, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku.
- 6.3. 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, jakož 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.
- 6.4. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
  - 6.4.1. 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 jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
  - 6.4.2. 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,
  - 6.4.3. údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
  - 6.4.4. 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.
- 6.5. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:

- 6.5.1. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
  - 6.5.2. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
  - 6.5.3. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
  - 6.5.4. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
  - 6.5.5. 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,
  - 6.5.6. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- 6.6. 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 osoba odpovědná za správu domu oprávněna 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.
- 6.7. Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména:
- 6.7.1. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
  - 6.7.2. 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,
  - 6.7.3. pojištění domu,
  - 6.7.4. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

- 6.8. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
- 6.9. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- 6.10. Společenství vlastníků vytváří fond oprav, který slouží k úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
- 6.11. Na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) jsou vlastníci jednotek povinni platit měsíčně zálohy splatné vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího období, když se přihlíží k předpokládanému vývoji cen pro daný kalendářní rok. Zálohy se rozpočítávají na jednotlivé vlastníky jednotek podle provedených odečtů spotřeby měřidel tepla a vody.
- 6.12. Vyúčtování záloh je osoba odpovědná za správu domu a pozemku povinna provést nejpozději do dvou měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí vlastníkům jednotek do schránek pro příjem pošty a e-mailem a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v jednotlivých vchodech. Od doručení vyúčtování běží vlastníkům jednotek lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Zjištěné přeplatky nebo nedoplatky jsou splatné do pěti měsíců od skončení zúčtovacího období.
- 6.13. V případě, že je vykázán kladný hospodářský výsledek po zdanění na konci účetního roku, bude rozúčtován na jednotlivé vlastníky jednotek a převeden do fondu oprav.
- 6.14. Povinné revize, prohlídky a pojištění nemovité věci jsou zabezpečovány z prostředků fondu oprav.
- 6.15. Dodávka vody, odvádění odpadních vod, dodávka tepla a teplé vody, provoz a čištění komínů, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu – náklady se rozúčtovávají podle obecně závazných předpisů.
- 6.16. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti ve smyslu ustanovení § 17 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
- 6.17. Bude-li zjištěno, že vlastník jednotky dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku (do fondu oprav), příspěvku podle článku 6.16. nebo zálohu na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) nebo částku představující nedoplatek této úhrady, je povinen zaplatit úrok z prodlení od počátku prodlení do zaplacení a smluvní pokutu ve výši podle obecně závazných předpisů. Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu

upozornit písemně vlastníka jednotky na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti vlastníku jednotky, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící vlastník jednotky.

## **7. Fond oprav**

- 7.1. Ve fondu oprav se evidují příspěvky vlastníků jednotek účelově určené na úhradu nákladů na správu domu a pozemku.
- 7.2. Každý vlastník jednotky je povinen hradit měsíčně příspěvek do fondu oprav, ve výši schválené shromážděním pro následující období.
- 7.3. Příspěvek do fondu oprav je splatný vždy nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce. Způsob platby je bankovním převodem na účet společenství vlastníků.
- 7.4. Vyúčtování fondu oprav se provádí vždy jednou ročně.

## **8. Pravidla pro užívání společných částí**

- 8.1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
- 8.2. Společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek. Tímto není dotčeno ustanovení článku 8.3. a 8.4. stanov.
- 8.3. Společné části, které jsou dle těchto stanov vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníka konkrétní jednotky, mohou být užívány pouze příslušným vlastníkem dané jednotky s tím, že tento vlastník musí umožnit přístup do těchto společných částí v souladu s ustanovením 4.3.13 stanov.
- 8.4. K opravě a údržbě společných částí, které jsou vyhrazeny k výlučnému užívání, jsou povinni vlastníci jednotek, kteří jsou oprávněni tyto společné části výlučně užívat, a to na vlastní náklady. V případě, že je takových vlastníků jednotek více, jsou povinni podílet se na opravě a údržbě rovným dílem.
- 8.5. Společné části, které jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníka konkrétní jednotky, jsou vyznačeny v příloze č. 1, která je nedílnou součástí stanov.
- 8.6. Vlastník jednotky je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních vlastníků jednotek.
- 8.7. V případě chovu domácích zvířat je vlastník jednotky povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární

a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřečkovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Vlastník jednotky je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných.

- 8.8. Vlastník jednotky je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
- 8.9. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen vlastník jednotky zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepě či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 8.10. Vlastník jednotky je povinen se zdržet užívání balkonů a lodžii jako skladiště; zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžích byly zabezpečeny proti pádu; při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 8.11. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení zavazuje se vlastník jednotky neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Vlastník jednotky se zdrží umístování reklam, vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací o spojení na statutární orgán společenství, na třetí osobu zajišťující některé úkony správy, o spojení na havarijní poruchovou službu, neboť tabule je určena pro uveřejňování důležitých oznámení o opatřeních týkajících se správy nemovité věci a jejím užívání.
- 8.12. Vlastník jednotky je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky.
- 8.13. Pokud vlastník jednotky uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním vlastníkům jednotek. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách vlastníka jednotky, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti vlastníka jednotky.
- 8.14. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy u pověřeného člena statutárního orgánu.



- 8.15. Každý vlastník jednotky je při provádění stavebních prací v jednotkách povinen oznámit termín provádění stavebních prací společenství vlastníků a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hod. do 18:00 hod.
- 8.16. V době od 22:00 hod. do 8:00 hod. se vlastník jednotky zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 8.17. Vlastník jednotky je povinen dodržovat pořádek ve společných prostorách.
- 8.18. Statutární orgán společenství vede seznam společných částí, který je přílohou a nedílnou součástí stanov. Zajišťuje porovnání a kontrolu jejich využití s jejich původním určením.

## **9. Orgány společenství**

9.1. Orgány společenství jsou:

9.1.1. shromáždění

9.1.2. výbor společenství.

9.2. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

9.3. Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.

9.4. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

9.5. Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.

9.6. O průběhu jednání orgánu, pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

9.7. Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.

- 9.8. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 9.9. Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
- 9.10. Hlasování ve voleném orgánu společenství vlastníků je veřejné.

## 10. Shromáždění

- 10.1. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 10.2. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolá statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tyto vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- 10.3. Zasedání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému vlastníku jednotky včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá vlastníkům jednotek na adresu nebo e-mail uvedené v seznamu vlastníků jednotek a vyvěšuje se na vývěsce v domě. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se vlastník jednotky může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
- 10.4. Má-li dojít ke změně stanov společenství vlastníků nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství vlastníků, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 10.5. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.
- 10.6. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech, o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, o údržbě, opravě, úpravě, přestavbě nebo jiné změně domu na společné části, která je určena k výlučnému užívání vlastníka jednotky, je vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek.
- 10.7. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo

zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

- 10.8. Každý vlastník jednotky je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství vlastníků, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění.
- 10.9. Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství vlastníků jednotek, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 10.10. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků jednotek.
- 10.11. Zasedání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- 10.12. Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 10.13. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění do třiceti dnů od jeho ukončení. Zápis musí obsahovat údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění uchovává statutární orgán. Každý vlastník jednotky může nahlížet do zápisů ze zasedání shromáždění.
- 10.14. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- 10.15. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí, a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

## 11. Působnost shromáždění

- 11.1. Do působnosti shromáždění patří:
  - 11.1.1. změna stanov,
  - 11.1.2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - 11.1.3. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - 11.1.4. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - 11.1.5. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - 11.1.6. rozhodování:
    - 11.1.6.1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - 11.1.6.2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
    - 11.1.6.3. o změně podlahové plochy bytu,
    - 11.1.6.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    - 11.1.6.5. o změně podílu na společných částech,
    - 11.1.6.6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky,
    - 11.1.6.7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 50 000 Kč,
  - 11.1.7. udělování předchozího souhlasu
    - 11.1.7.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - 11.1.7.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 10.000,- Kč nebo k jinému nakládání s nimi,
    - 11.1.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru
    - 11.1.7.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - 11.1.8. 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,

11.1.9. rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

## **12. Rozhodnutí mimo zasedání**

12.1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu nebo e-mail vlastníků jednotek uvedené v seznamu vlastníků jednotek. Návrh rozhodnutí musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu.

12.2. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

12.3. Nedoručí-li vlastník jednotky ve lhůtě uvedené v článku 12.1. statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem rozhodnutí, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek.

12.4. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo rozhodnutí přijato, oznámí jim i celý jeho obsah. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo rozhodnutí navrhl.

12.5. Všechna rozhodnutí mimo zasedání shromáždění (rozhodnutí per rolam) se přijímají souhlasem všech vlastníků jednotek.

## **13. Výbor společenství**

13.1. Výbor je statutárním orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

13.2. Výbor je voleným orgánem společenství vlastníků.

13.3. V působnosti výboru je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10.000,- Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10.000,- Kč,

13.4. V působnosti výboru je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,

- 13.5. Pro účely zadání opravy v očekávané souhrnné částce do 20.000,- Kč je oprávněn výbor oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení. V případě zadání opravy s očekávanými náklady nad částku 20 000 Kč je statutární orgán povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.
- 13.6. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor jedná pověřený člen výboru.
- 13.7. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním.
- 13.8. Výbor má tolik členů, kolik je vlastníků jednotek. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden nesouhlas s přijatým usnesením a důvody tohoto nesouhlasu.
- 13.9. Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 13.10. Funkční období členů výboru činí pět let.

#### **14. Určení prvních členů výboru**

- 14.1. Prvními členy výboru jsou:
- 14.1.1. Roman Janisch, r. č. 651113/1891, bytem Vlkova 539/7, 130 00 Praha 3 – Žižkov
- 14.1.2. Lenka Holasová, r. č. 746205/0310, bytem Vlkova 539/7, 130 00 Praha 3 – Žižkov
- 14.1.3. Jan Plecháček, r. č. 781127/0269, bytem Vlkova 539/7, 130 00 Praha 3 – Žižkov
- 14.1.4. Veronika Ilíková, r. č. 855520/4383, bytem Vlkova 539/7, 130 00 Praha 3 – Žižkov

#### **15. Příloha**

- 15.1. seznam společných částí

### Seznam společných částí

1. pozemek,
2. vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů Domu, obvodové stěny Domu,
3. střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
4. komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce,
5. zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do Domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
6. balkony, lodžie, terasy, v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžii a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
7. obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách,
8. podlahy, vyjma podlahových krytin v bytě 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,
9. přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpuště (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
10. rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
11. rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
12. rozvody studené vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
13. osvětlení společných částí,
14. systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
15. rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí, brány, vrata a jiné příslušenství Domu, které je nezbytně nutné k provozu Domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ  
PODOBY

Identifikace: 171744291011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 23.11.2021

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem



## **UPOZORNĚNÍ**

### **na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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