



PROHLÁŠENÍ



Bytové družstvo Bubenská 27, družstvo se sídlem Praha 7 - Holešovice, Bubenská 249/27, PSČ 17000 (dále jen **Družstvo**), zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 5200, 28. listopadu 2001, IČ 26487136, jako vlastník nemovité věci, tímto svým učiněným Prohlášením, za podmínek stanovených zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, a v souladu se stavebním určením, rozděluje vlastnické právo k nemovité věci (pozemku a na něm postavené stavbě bytového domu) na vlastnické právo k jednotkám a určuje společné části nemovité věci.

Obsah Prohlášení

Článek I	Údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území
Článek II	Údaje o jednotce
Článek III	Určení a popis společných částí
Článek IV	Velikost podílů na společných částech
Článek V	Přechod věcných a jiných práv a závad na vlastníky jednotek
Článek VI	Stanovy společenství vlastníků
Článek VII	Závěrečná ustanovení Prohlášení

Článek I

Údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území

Družstvo je výlučným vlastníkem nemovité věci:

Pozemek p.č. 1379 o celkové výměře 741 m², druh - zastavěná plocha a nádvoří (dále jen **Pozemek**), jehož součástí je bytový dům č.p. 249 (dále jen **Dům**).

Obec Praha, část obce Holešovice.

Katastrální území Holešovice [730122], list vlastnictví č. 3737.

Článek II

Údaje o jednotce

Jednotka zahrnuje byt nebo nebytový prostor jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá. Pojmenování a označení jednotlivých bytů číslem a umístěním s určením účelu užívání a podlahovou plochou v m² je uvedeno v následující tabulce:

Jednotka číslo	Byt číslo	Č.p. domu	Podlaží PP-podzemní NP-nadzemní	Účel užívání	Podlahová plocha v m ²
249/2	2	249	2.NP	byt	74,5
249/3	3	249	2.NP	byt	58,5
249/4	4	249	2.NP	byt	40,5
249/5	5	249	2.NP	byt	64,3
249/61	61	249	3.NP	byt	68,5
249/62	62	249	3.NP	byt	40,6
249/7	7	249	3.NP	byt	62,8
249/8	8	249	3.NP	byt	63,2
249/9	9	249	4.NP	byt	67,4



CUZK 100010913789

249/10	10	249	4.NP	byt	63,2
249/11	11	249	4.NP	byt	118,2
Celkem					721,7

Pro účely výpočtu podlahové plochy je byt, jako prostorově oddělená část domu, ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor. Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností včetně místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor, včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu. Sklepní kóje příslušející k jednotce nejsou započítány do podlahové plochy jednotky a jsou určeny k výlučnému užívání s jednotkou.

Pojmenování a popis jednotlivých jednotek Domu.

Jednotka č. 249/2 – byt v 2. nadzemním podlaží Domu

Celková podlahová plocha jednotky je 74,5 m².

K výlučnému užívání s jednotkou patří sklepní kóje č. 2 v 1. podzemním podlaží nezapočítaná do podlahové plochy jednotky.

Velikost podílu na společných částech je 745/7217.

Jednotka č. 249/3 – byt v 2. nadzemním podlaží Domu

Celková podlahová plocha jednotky je 58,5 m².

K výlučnému užívání s jednotkou patří sklepní kóje č. 3 v 1. podzemním podlaží nezapočítaná do podlahové plochy jednotky.

Velikost podílu na společných částech je 585/7217.

Jednotka č. 249/4 – byt v 2. nadzemním podlaží Domu

Celková podlahová plocha jednotky je 40,5 m².

Součástí bytu je komora o podlahové ploše 2,2 m² umístěná v 2. nadzemním podlaží mimo hlavní obytný prostor, započítaná do podlahové plochy jednotky.

K výlučnému užívání s jednotkou patří sklepní kóje č. 4 v 1. podzemním podlaží nezapočítaná do podlahové plochy jednotky.

Ke společnému užívání s jednotkou č. 249/5 patří předsíní o ploše 3,7 m² v 2. nadzemním podlaží nezapočítaná do podlahové plochy jednotky.

Velikost podílu na společných částech je 405/7217.

Jednotka č. 249/5 – byt v 2. nadzemním podlaží Domu

Celková podlahová plocha jednotky je 64,3 m².

K výlučnému užívání s jednotkou patří sklepní kóje č. 5 v 1. podzemním podlaží nezapočítaná do podlahové plochy jednotky.

Ke společnému užívání s jednotkou č. 249/4 patří předsíní o ploše 3,7 m² v 2. nadzemním podlaží nezapočítaná do podlahové plochy jednotky.

Velikost podílu na společných částech je 643/7217.

Jednotka č. 249/61 – byt v 3. nadzemním podlaží Domu

Celková podlahová plocha jednotky je 68,5 m².

K výlučnému užívání s jednotkou patří sklepní kóje č. 61 v 1. podzemním podlaží nezapočítaná do podlahové plochy jednotky.

Ke společnému užívání s jednotkou č. 249/62 patří předsín o ploše 3,5 m² v 3. nadzemním podlaží nezapočítaná do podlahové plochy jednotky.

Velikost podílu na společných částech je **685/7217**.

Jednotka č. 249/62 – byt v 3. nadzemním podlaží Domu

Celková podlahová plocha jednotky je 40,6 m².

Součástí bytu je komora o podlahové ploše 2,1 m² umístěná v 3. nadzemním podlaží mimo hlavní obytný prostor, započítaná do podlahové plochy jednotky.

K výlučnému užívání s jednotkou patří sklepní kóje č. 62 v 1. podzemním podlaží nezapočítaná do podlahové plochy jednotky.

Ke společnému užívání s jednotkou č. 249/61 patří předsín o ploše 3,5 m² v 3. nadzemním podlaží nezapočítaná do podlahové plochy jednotky.

Velikost podílu na společných částech je **406/7217**.

Jednotka č. 249/7 – byt v 3. nadzemním podlaží Domu

Celková podlahová plocha jednotky je 62,8 m².

Součástí bytu je komora o podlahové ploše 4,0 m² umístěná v 3. nadzemním podlaží mimo hlavní obytný prostor, započítaná do podlahové plochy jednotky.

K výlučnému užívání s jednotkou patří sklepní kóje č. 7 v 1. podzemním podlaží nezapočítaná do podlahové plochy jednotky.

Velikost podílu na společných částech je **628/7217**.

Jednotka č. 249/8 – byt v 3. nadzemním podlaží Domu

Celková podlahová plocha jednotky je 63,2 m².

K výlučnému užívání s jednotkou patří sklepní kóje č. 8 v 1. podzemním podlaží nezapočítaná do podlahové plochy jednotky.

Velikost podílu na společných částech je **632/7217**.

Jednotka č. 249/9 – byt v 4. nadzemním podlaží Domu

Celková podlahová plocha jednotky je 67,4 m².

Součástí bytu je komora o podlahové ploše 3,0 m² umístěná v 4. nadzemním podlaží mimo hlavní obytný prostor, započítaná do podlahové plochy jednotky.

K výlučnému užívání s jednotkou patří sklepní kóje č. 9 v 1. podzemním podlaží nezapočítaná do podlahové plochy jednotky.

Velikost podílu na společných částech je **674/7217**.

Jednotka č. 249/10 – byt v 4. nadzemním podlaží Domu

Celková podlahová plocha jednotky je 63,2 m².

Součástí bytu je komora o podlahové ploše 3,2 m² umístěná v 4. nadzemním podlaží mimo hlavní obytný prostor, započítaná do podlahové plochy jednotky.

K výlučnému užívání s jednotkou patří sklepní kóje č. 10 v 1. podzemním podlaží nezapočítaná do podlahové plochy jednotky.

Velikost podílu na společných částech je **632/7217**.

Jednotka č. 249/11 – byt v 4. nadzemním podlaží Domu

Celková podlahová plocha jednotky je 118,2 m².

K výlučnému užívání s jednotkou patří sklepní kóje č. 11 v 1. podzemním podlaží nezapočítaná do podlahové plochy jednotky.

Velikost podílu na společných částech je **1182/7217**.

Článek III Určení a popis společných částí

Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společné části se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky Družstvo v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, určuje a popisuje takto:

- 1) Společnou částí nemovité věci je Pozemek, na kterém byl Dům zřízen.
- 2) Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu nebo nebytového prostoru jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu nebo nebytového prostoru podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména:
 - a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
 - b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
 - c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová cesta tepelného spotřebiče,
 - d) schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna),
 - e) sklepní kóje v 1. podzemním podlaží; tyto společné části jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
 - f) v 1. podzemním podlaží společné sklepní kóje a místnost HUP,
 - g) v 1. nadzemním podlaží garáže, kanceláře, místnost pro úklid, WC, sklady a zasedací místnost,
 - h) dvůr, půda.
- 3) Společnými částmi domu jsou 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.
- 4) Společnými částmi domu jsou 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 domu.
- 5) Společnými částmi domu jsou dále:
 - a) 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,
 - b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
 - c) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
 - d) hlavní rozvody studené vody včetně poměrových měřidel pro byty a navazujících svislých rozvodů, to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,

- e) - protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
 - f) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
 - g) rozvody telefonu, domácí zvonek, listovní schránky,
 - h) jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.
- 6) Společné části domu, které jsou společné jen některým vlastníkům jednotek:
jednotka č. 249/4 a jednotka č. 249/5 – předsíní v 2. nadzemním podlaží,
jednotka č. 249/61 a jednotka č. 249/62 – předsíní v 3. nadzemním podlaží.

Článek IV

Velikost podílů na společných částech

Velikost podílů na společných částech určuje Družstvo poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě a jsou uvedeny v následující tabulce:

Jednotka číslo	Byt číslo	Č.p. domu	Podlahová plocha v m ²	Spoluvlastnický podíl na společných částech
249/2	2	249	74,5	745/7217
249/3	3	249	58,5	585/7217
249/4	4	249	40,5	405/7217
249/5	5	249	64,3	643/7217
249/61	61	249	68,5	685/7217
249/62	62	249	40,6	406/7217
249/7	7	249	62,8	628/7217
249/8	8	249	63,2	632/7217
249/9	9	249	67,4	674/7217
249/10	10	249	63,2	632/7217
249/11	11	249	118,2	1182/7217
Celkem			721,7	

Článek V

Přechod věcných a jiných práv a závad na vlastníky jednotek

Věcná a jiná práva přecházející z Družstva, vlastníka nemovité věci, na všechny vlastníky jednotek se vznikem vlastnického práva k jednotkám, jsou založena následujícími smlouvami:

- 1) Odvoz domovního odpadu – Pražské služby, a.s.,
- 2) Dodávka elektrické energie do společných částí domu - Pražská energetika, a. s.,
- 3) Dodávka vody a odvod odpadní vody - Pražské vodovody a kanalizace, a.s.,
- 4) Pojištění domu - Kooperativa, a.s.,
- 5) Správa domu - First s.r.o.

Vlastník nemovité věci dále výslovně prohlašuje, že nemovitá věc není dotčena žádnými jinými, než výše uvedenými smluvními závazky, věcnými a jinými právy třetích osob či závadami.

Článek VI
Stanovy společenství vlastníků

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ BUBENSKÁ 249/27

Článek 1
Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku a je způsobilá nabývat práv a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat a ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Společenství nemůže zajišťovat dluhy jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.
- 3) Co je v těchto stanovách stanoveno o bytu, platí také pro nebytový prostor.

Článek 2
Název a sídlo společenství

Název společenství: Společenství vlastníků Bubenská 249/27
Sídlo společenství: Bubenská 249/27, Praha 7 - Holešovice

Článek 3
Členství ve společenství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- 2) Členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy vlastníci jednotek nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce převodem nebo přechodem (tj. koupí, darem, dědictvím),
 - c) dnem nabytí vlastnictví k jednotce výstavbou, přístavbou, sloučením atp.
- 3) Členství zaniká:
 - a) úmrtím člena - fyzické osoby,
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - c) zánikem člena – právnické osoby,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen.
- 4) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 5) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník velikostí hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
- 6) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Článek 4

Seznam členů

- 1) Předseda společenství vede seznam členů společenství v členění po jednotkách s uvedením velikosti podílu jednotky na společných částech, která představuje velikost hlasu jednotky při hlasování na shromáždění. V rámci jednotky se evidují vlastníci a v případě spoluvlastnictví jednotky se eviduje také jejich společný zástupce.
- 2) U každého člena společenství je uvedeno jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, popřípadě doručovací adresa.
- 3) Vlastník jednotky, v případě spoluvlastnictví jednotky společný zástupce, je povinen oznámit předsedovi společenství adresu a počty osob, které budou mít v bytě domácnost, do jednoho měsíce ode dne, kdy se stal vlastníkem jednotky. To platí i v případě změn údajů uvedených v tomto oznámení.

Článek 5

Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má zejména tato práva:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; přitom může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů a na svůj náklad si pořídit výpis či fotokopii spisu,
 - g) rozdělit jednotku na podíly,
 - h) právo přehlasovaného vlastníka navrhnout soudu, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, soud rozhodl spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí,
 - i) je-li pro to důležitý důvod, má právo navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se,
 - j) obdržet vyúčtování záloh za úhradu jednotlivých služeb do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období a vrácení případných přeplatků do tří měsíců od data vyúčtování,
 - k) obdržet přehled svých zálohových příspěvků na správu domu a pozemku,
 - l) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění a do zápisu ze schůze shromáždění a na svůj náklad si pořídit výpis či fotokopii spisu,
 - m) požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu předseda společenství jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.
- 2) Člen společenství má zejména tyto povinnosti:
 - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
 - b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
 - c) udržovat byt a společné části vyhrazené vlastníkovvi k výlučnému užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Tato povinnost se nevztahuje na stavební úpravy společných částí ve výlučném užívání vlastníka,
 - d) oznámit předsedovi společenství nabytí jednotky do vlastnictví včetně adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, totéž se týká 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 v případě, přenechá-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby,
- e) hradit stanovené zálohy na výdaje spojené se správou domu a pozemku a případné nedoplatky podle vyúčtování těchto výdajů; v případě prodlení je povinen zaplatit úrok z prodlení podle článku 13, oddíl B., odst. 8) těchto stanov,
 - f) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním jednotky (a to i v případě, že se v jednotce nezdržuje) a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování těchto služeb do tří měsíců po předložení vyúčtování; v případě prodlení je povinen zaplatit úrok z prodlení podle článku 13, oddíl C., odst. 9) těchto stanov,
 - g) umožnit přístup do jednotky pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu a elektřiny,
 - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících jednotkou nebo se v ní nacházejících,
 - i) zdržet se všeho co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo již rozhodnuto,
 - j) upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, předloží ještě před zahájením zamýšlených úprav předsedovi společenství potřebnou dokumentaci a umožní přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud k tomu byl předem vyzván předsedou společenství,
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo jeho nájemci a jejich podnájemci (včetně škod způsobených domácími zvířaty),
 - l) na návrh předsedy společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatním vlastníkům jednotek,
 - m) člen ručí za dluhy společenství v poměru podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech,
 - n) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit předsedovi společenství kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu.

Článek 6

Orgány společenství

- 1) Orgány společenství jsou.
 - a) shromáždění vlastníků jednotek,
 - b) předseda společenství,
 - c) revizor.
- 2) Funkční období volených orgánů je 5 let. Opakované členství ve volených orgánech je možné. Po uplynutí funkčního období vykonává volený orgán funkci do zvolení nového voleného orgánu, nejdéle však 3 měsíce.
- 3) Členství ve voleném orgánu končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
- 4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit prohlášením došlým společenství a jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců po tomto doručení.
- 5) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- 6) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje člen jejího statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby již není volen.
- 7) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tím zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit

odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude moci zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.

- 8) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce.
- 9) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, který vyhotoví zvolený zapisovatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis podepisuje zapisovatel a ověří zvolený ověřovatel.

Článek 7

Shromáždění vlastníků jednotek

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění vlastníků jednotek.
- 2) Každý vlastník má počet hlasů odpovídající velikosti podílu na společných částech.
- 3) Shromáždění je způsobilé se unášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.
- 4) Předseda společenství svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Předseda společenství svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
- 5) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou všem členům společenství 15 dnů před termínem shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a program jednání. K pozvánce se připojí podklady týkající se pořadu zasedání, není-li to možné pro značný rozsah, umožní svolavatel každému vlastníku se s nimi včas seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.
- 6) Vlastník může písemně zmocnit jiného vlastníka nebo jinou osobu, aby jej na shromáždění zastupovala.
- 7) Do působnosti shromáždění náleží rozhodnutí o
 - a) schválení nebo změně stanov,
 - b) volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení účetní závěrky,
 - d) vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření společenství,
 - e) schvalování rozpočtu společenství a z něj vyplývající výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období; nedojde-li k jiné dohodě, rozdělí se mezi členy příspěvky podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů,
 - f) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - g) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu a způsob rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - i) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - j) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. 10, odst. 9 n) těchto stanov,
 - k) udělování předchozího souhlasu k
 1. nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. 10, odst. 9 m) těchto stanov,
 3. uzavření smlouvy o úvěru společenství včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - l) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně,
 - m) pravidla pro užívání společných částí domu (domovní řád),
 - n) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství vlastníků, po schválení účetní závěrky,
 - o) schvalování rozpočtu společenství,

- p) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 8) Předsedající vede zasedání tak, jak byl jeho program ohlášen, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení shromáždění. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání pozvánkou, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.

Článek 8

Hlasování

- 1) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- 2) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo občanský zákoník vyžadují vyšší počet hlasů.
- 3) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je třeba k přijetí usnesení o:
 - a) schválení nebo změně stanov,
 - b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku 7, odst. 7 p), bod 4,
 - c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - d) uzavření smlouvy o úvěru společenství včetně schválení výše a podmínek úvěru podle článku 7, odst. 7 p), bod 3,
 - e) k přijetí usnesení spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 4) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. Má-li se jakékoliv rozhodnutí dotknout práv a povinností vlastníků jednotek souvisejících se změnou podílu na společných částech domu, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 5) Nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody a je-li pro to důležitý důvod, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud ve smyslu článku 5, odst. 1 i) stanov. Právo je nutno uplatnit do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká.
- 6) Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí nadpoloviční většina všech vlastníků.

Článek 9

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může předseda společenství navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 2) Stanovy připouštějí tento způsob hlasování i v jiných záležitostech, o kterých rozhodne shromáždění.
- 3) Návrh musí obsahovat návrh na usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník vyjádřit. Tato lhůta činí 15 dní.
- 4) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek; pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 5) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

- 6) Předseda společenství oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení.

Článek 10

Předseda společenství

- 1) Předseda společenství je statutárním orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- 2) Předseda společenství je volen a odvoláván shromážděním vlastníků.
- 3) Předseda společenství organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost, kterou stanovy nebo zákon nesvěří jinému orgánu (např. shromáždění vlastníků nebo revizorovi). Rozhoduje ve všech věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které patří do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění vyhradilo.
- 4) Předseda společenství zejména:
 - a) svolává shromáždění vlastníků jednotek, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
 - b) oznamuje v případě rozhodování vlastníků mimo shromáždění (per rollam) bez zbytečného odkladu vlastníkům výsledek hlasování a plné znění usnesení, která byla přijata,
 - c) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 30 dnů po jeho ukončení,
 - d) oznamuje vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
 - e) rozhoduje o uzavírání smluv ve věci předmětu činnosti společenství, zejména zajištění oprav, pojištění domu a dodávky služeb spojených s užíváním jednotek a nájmu společných částí domu,
 - f) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá k projednání schválení účetní závěrky a odpovídá za předložení přiznání k daním, pokud to vyplývá z právních předpisů,
 - g) vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku 4 těchto stanov,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhrady za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetí stranou,
 - j) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek a jiným povinnostem plynoucím z platných právních předpisů,
 - k) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvy s osobou, která má zajišťovat činnosti správy domu a pozemku,
 - l) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek,
 - m) může rozhodnout o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000,- Kč, nebo podle rozhodnutí shromáždění,
 - n) může rozhodnout o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 50.000,- Kč, nebo podle rozhodnutí shromáždění; to neplatí v případě nezbytných havarijních oprav,
 - o) rozhoduje o uzavírání, prodlužování či změně smluv o nájmu společných prostor v domě,
 - p) při správě domu a pozemku se řídí přiměřeně ustanovením nařízení vlády 366/2013 Sb.,
 - q) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - r) prvním předsedou společenství je:
Mgr. Hana Marčíková, narozena 27.11.1974, bytem Kocourkova 192/3, Praha 4.

Článek 11

Revizor

- 1) Revizor je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat jeho činnost a projednávat podání členů společenství a stížnosti členů na činnost společenství.
- 2) Revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od předsedy společenství potřebné informace pro svoji činnost.
- 3) Revizor odpovídá shromáždění vlastníků a je nezávislý na ostatních orgánech.
- 4) Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy, zjistí-li nedostatky, upozorní na ně předsedu společenství.
- 5) Funkce revizora není slučitelná s funkcí předsedy společenství.
- 6) Revizor ve své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy,
 - b) podává zprávu o výsledcích své činnosti shromáždění,
 - c) navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření včetně termínů k jejich odstranění,
 - d) vyjadřuje se k účetní závěrce společenství a ke zprávě předsedy společenství předkládané na shromáždění.

Článek 12

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

- 1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou 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. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství.
- 2) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků pověřit výkonem správy jinou osobu nebo uzavřít smlouvu se správcem, ve které jsou stanovena vzájemná práva a povinnosti obou stran. Tím není dotčena pravomoc společenství stanovená zákonem a těmito stanovami.
- 3) Správou domu se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů plynu, elektřiny, vody, kanalizace a telekomunikačních zařízení,
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
 - e) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - f) 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,

- g) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství,
 - h) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a těmito stanovami,
 - i) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- 4) Pravidla pro užívání společných částí domu jsou uvedena v domovním řádu, který obsahuje zejména
- a) práva a povinnosti vlastníků při dodržování občanského soužití v domě,
 - b) držení domácích zvířat,
 - c) ukládání kol, kočárků, skladování vznětlivých nebo nebezpečných látek,
 - d) protipožární opatření a hygienická opatření proti šíření hmyzu apod.,
 - e) vyvěšování a vykládání věcí (okna),
 - f) pravidla pro instalaci kamerového systému, televizních antén, satelitů, svodů, apod.,
 - g) zajištění klidu, pořádku a čistoty v domě,
 - h) otevírání a zavírání domu,
 - i) zajištění pořádku, odpovědnost za chování návštěv.

Článek 13

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu

- 1) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
- 2) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet, jehož položky tvoří plánované příjmy a náklady společenství.
- 3) Příjmy společenství vlastníků, jsou zejména
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle §13, odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
- 4) Nájemné z pronájmu společných částí není příjmem společenství vlastníků, ale vlastníci mají každý rok možnost po vyčíslení příslušné částky z nájmu společných částí připadajících na jejich bytovou jednotku samostatným prohlášením a podpisem převést tuto částku na evidenční účet záloh vlastníka na správu domu.
- 5) Náklady společenství jsou zejména
 - a) náklady na správu společných částí domu a pozemků, tj. zejména na opravy, rekonstrukce, technická zhodnocení a pojištění společných částí domu, smlouvy a dohody o provedení prací, právní, znalecké a poradenské služby, odměny statutárních orgánů a smluvního správce, vedení účetnictví, poplatky, vnitřní administrativní činnosti společenství podle příslušných předpisů atp.,

- b) úhrady za služby spojené s bydlením, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu.
- 6) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

B. Příspěvky na správu domu a pozemku

- 1) Vlastníci jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.
- 2) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně, může se jednat o další náklady jako poskytování právních služeb, pořízení počítače, software, odečty hodnot poměrových měřidel, náklady na vedení bankovních účtů, náklady kanceláře společenství apod.
- 3) Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad rozhodnutím shromáždění.
- 4) Zálohově poskytnuté finanční příspěvky vlastníků jednotek jsou závazkem společenství vůči těmto vlastníkům.
- 5) Zálohově poskytnuté příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy na úhradu za služby včetně nedoplatků z vyúčtování těchto záloh a další platby podle zvláštních právních předpisů platí členové společenství na účet správy domu do 15. dne v kalendářním měsíci.
- 6) O vypořádání nevyčerpaných zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu rozhoduje shromáždění. Zpravidla se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
- 7) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvku na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- 8) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení, ve výši stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., § 2).

C. Rozúčtování nákladů na služby

- 1) Službami jsou zejména:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
 - b) odvoz komunálního odpadu,
 - c) umožnění příjmu televizního signálu,
 - d) provoz a čištění komínů,
 - e) osvětlení společných prostor v domě,
 - f) úklid společných prostor v domě,
 - g) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.
- 2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
- 3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství do 15. dne v měsíci. Výši měsíčních záloh určí předseda společenství jako měsíční podíl dle nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období. Předseda společenství má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 4) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Nedoje-li k rozhodnutí shromáždění, rozúčtují se náklady na služby takto
 - a) náklady uvedené v bodě 1 písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozhoduje o rozúčtování těchto nákladů shromáždění,

- b) náklady uvedené v bodě 1 písm. b) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy a vyhlášky jinak,
 - c) náklady uvedené v bodě 1 písm. c) se rozúčtují podle počtu kabelových zásuvek,
 - d) náklady uvedené v bodě 1 písm. d) se rozúčtují podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - e) náklady uvedené v bodě 1 písm. e) – f) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
 - f) náklady uvedené v bodě 1 písm. g) se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.
- 5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí
- a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
 - b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.
- 6) Vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.
- 8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
- 9) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády.
- 10) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
- 11) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování a umožnit vlastníku pořízení kopie podkladů.

D. Majetek a hospodaření společenství vlastníků

- 1) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které vlastní společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.
- 3) Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 4) Vlastníci jsou z právního jednání týkajícího se společné věci oprávněni a povinni v poměru jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a ve stejném poměru ručí i za závazky společenství.
- 5) V případě sjednání zástavního práva k jednotce ručí za závazky plynoucí z této smlouvy pouze ti členové, kteří dali souhlas k zástavě své jednotky a příslušných společných částí.

Článek 14

Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

- 1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- 2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.

- 3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.
- 4) Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové spoluvlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu, přičemž se má za to, že velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka je rovna velikosti podílu, jakou měl vlastník jednotky na společných částech.
- 5) Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného práva udělený v písemné formě.

Článek 15 **Závěrečná ustanovení**

- 1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví předseda společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě.
- 2) Nevyplyvá-li z občanského zákoníku nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi.
- 3) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a souvisejících předpisů, zejména nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
- 4) Tyto stanovy jsou zaregistrovány v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u předsedy společenství.

Článek VII **Závěrečná ustanovení Prohlášení**

- 1) Práva a povinnosti vlastníků jednotek se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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, nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, stanovami společenství vlastníků a dalšími obecně závaznými předpisy v platném znění.
- 2) Prohlášení je vyhotoveno ve třech stejnopisech, z nichž po jednom výtisku obdrží vlastník nemovitosti, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu a rejstřík společenství vlastníků jednotek vedený u Městského soudu v Praze.
- 3) Změní-li se Prohlášení, vyhotoví statutární orgán společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu a rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u Městského soudu v Praze. To platí i v případě, budou-li náležitosti Prohlášení nově uvedeny ve smlouvě o výstavbě.

Přílohy:

Schémata, určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů.

V Praze dne: 17.4.2020

za Bytové družstvo Bubenská 27, družstvo

.....
Mgr. Hana Marčíková
předseda představenstva

.....
Ing. Ivo Kunc
místopředseda představenstva

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 59101-0138-0070
Podle ověřovací knihy pošty: Žďár nad Sázavou I
Vlastnoručně podepsal: Ivo Kunc Ing.

Datum a místo narození: 14.02.1958, Nové Město na Moravě, ok.
Žďár nad Sázavou, CZ
Adresa pobytu: Žďár nad Sázavou 2, Vejmluvova 404/76, CZ
Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
211022086
Žďár nad Sázavou 1 dne 07.04.2020
Smetanová Zdeňka

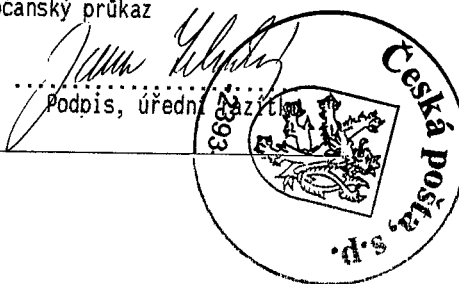


Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 11000-0781-0691
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 1
Vlastnoručně podepsal: Hana Marčíková

Datum a místo narození: 27.11.1974, Praha 7, CZ
Adresa pobytu: Praha, Újezd u Průhonice, Kocourkova 192/3, CZ

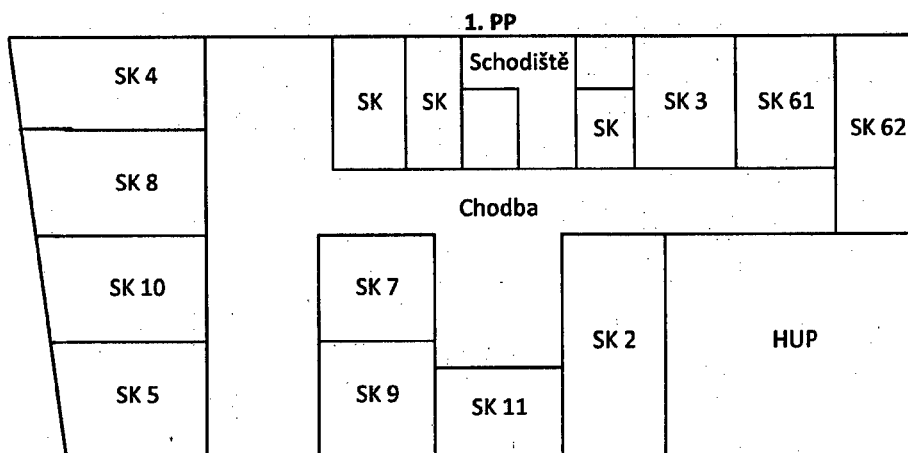
Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz
209935531

Praha 1 dne 17.04.2020
Zelenková Jana

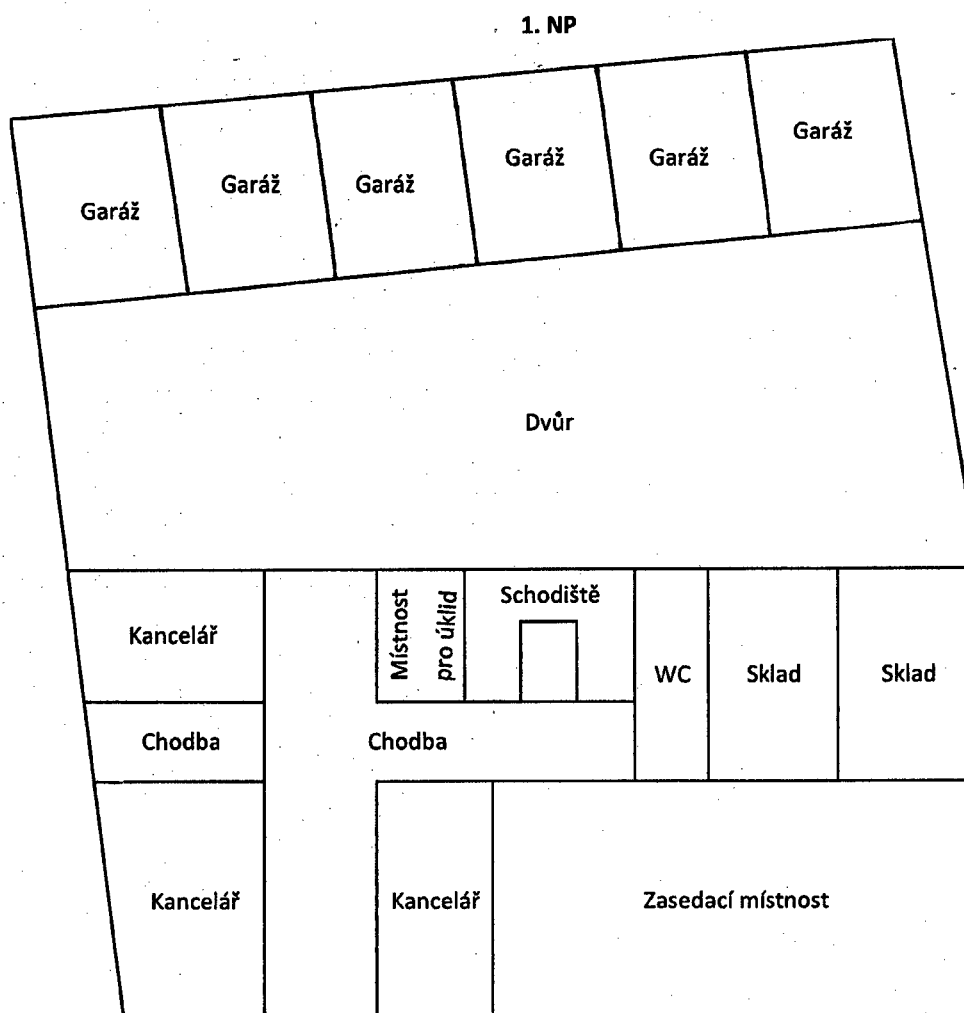


Schémat všech podlaží určující polohu jednotek a společných částí budovy včetně podlahových ploch jednotek domu č.p. 249, k.ú. Holešovice 730122

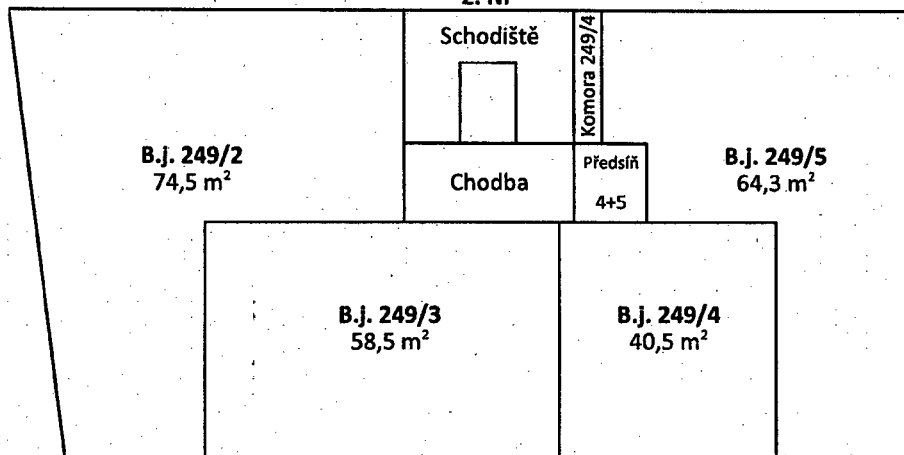
společné prostory: chodby, schodiště, sklepní kóje, HUP, garáže, sklady, dvůr, kanceláře, místnost pro úklid, WC, zasedací místnost, půda



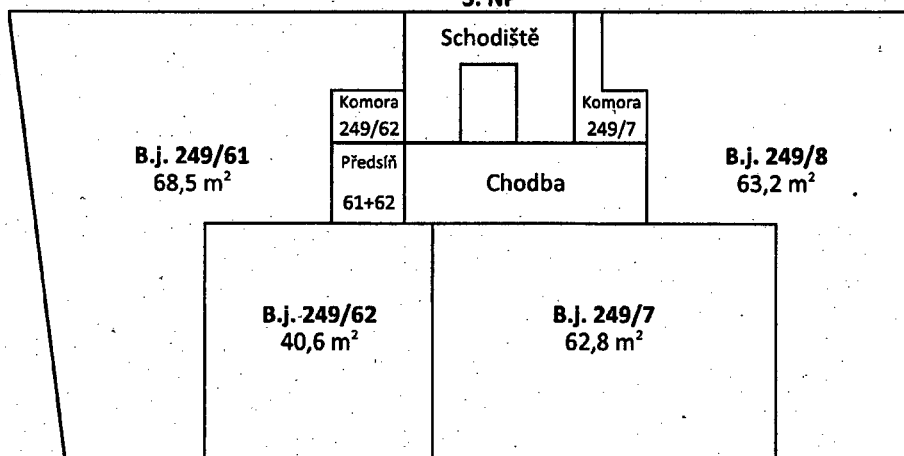
SK = sklepní kóje



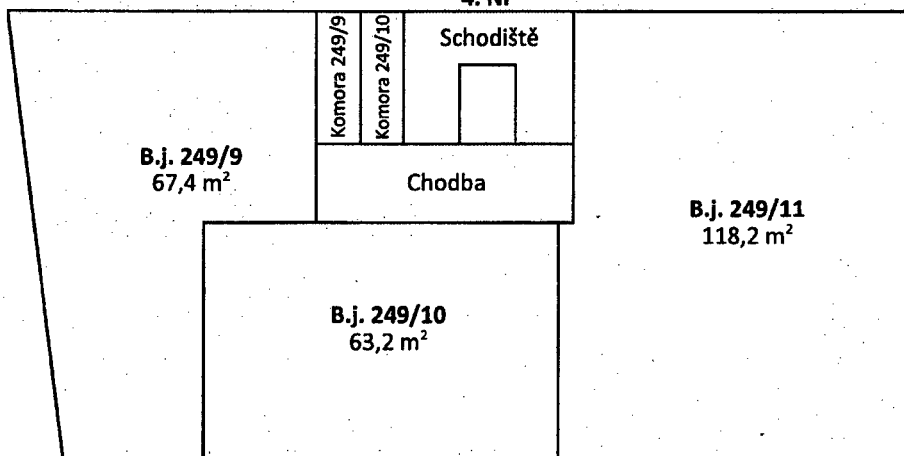
2. NP



3. NP



4. NP



5. NP

Schodiště



Chodba

půda



Bytové družstvo Bubenská 27, družstvo
Bubenská 27/249, 170 00 Praha 7
IČO 26487136
vedené u Měst. soudu v Praze,
odd. Dr., vložka 5200

VÝSTUP VZNIKLY PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Identifikace: 268512382011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 18.04.2025

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 neznamená, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

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

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

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

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

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

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

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

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