

Městská část Praha 6

a

Rezidence Radimova s.r.o.

DODATEK Č. 2

K

RÁMCOVÉ SMLOUVĚ O SPOLUPRÁCI

(Rezidence Radimova)

Wilsons

Václavské náměstí 47
110 00 Praha 1
Telefon +420 277 779 211
Fax +420 222 521 173
info@wilsonscee.com
www.wilsonscee.com

DODATEK Č. 2 K RÁMCOVÉ SMLOUVĚ O SPOLUPRÁCI (REZIDENCE RADIMOVA)

(„**Dodatek**“)

Smluvní strany:

- (1) **Městská část Praha 6**, IČO: 00063703, se sídlem Čs. armády 601/23, 160 52 Praha 6 - Bubeneč („**Městská část**“); a
- (2) **Rezidence Radimova s.r.o.**, IČO: 03569420, se sídlem Karlovo náměstí 559/28, 120 00 Praha 2 - Nové Město, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 234006 („**Investor**“);

(Městská část a Investor společně také jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“).

Vzhledem k tomu, že:

- (A) Smluvní strany uzavřely dne 27. června 2018 Rámcovou smlouvu o spolupráci (Rezidence Radimova), která byla změněna dodatkem č. 1 ze dne 25. října 2021 („**Smlouva**“), jejímž předmětem bylo vymezení práv a povinností Smluvních stran při realizaci projektu „*Rezidence Radimova*“ („**Projekt**“);
- (B) Smlouva, resp. Projekt, původně počítala s tím, že dojde k výstavbě 3 bytových domů, kdy každý z těchto bytových domů bude samostatnou nemovitou věcí (resp. každý z těchto bytových domů měl být součástí „vlastního“ pozemku pod takovým bytovým domem);
- (C) příslušný stavební úřad nyní prohlásil, že vzhledem k tomu, že jednotlivé bytové domy budou pod zemí propojeny společnými garážemi, tak s ohledem na v tuto chvíli aplikovatelné stavebně-právní předpisy nelze jednotlivé bytové domy rozdělit na samostatné stavby, ale bude se muset jednat ve smyslu stavebně-právních předpisů o jednu stavbu;
- (D) Smluvní strany mají zájem s ohledem na výše uvedené posouzení stavebního úřadu upravit Smlouvu tak, aby i při tomto odlišném posouzení zůstaly řádně zachovány veškerá práva a povinnosti, které jednotlivým Smluvním stranám stanovovala Smlouva, přičemž za tímto účelem uzavírají tento Dodatek,

se Smluvní strany dohodly následovně:

1 Změny Smlouvy

- 1.1 Smluvní strany se dohodly, že se písm. E preambule Smlouvy v celém rozsahu ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

*„Investor má v návaznosti na interní variantní studii pro vyzvané subjekty pro Ideový návrh na využití území v úmyslu realizovat na Parcelách Investora a na Parcelě města výstavbu projektu „Rezidence Radimova“ (dále jen „**Projekt**“), jehož závazné základní parametry a jehož předběžná podoba jsou uvedeny v příloze 4, jehož návaznost na celkovou koncepci revitalizace Parcel Investora vyplývá ze Studie (jak je definována níže) a který má být ve smyslu stavebně-právních předpisů tvořen 1 stavbou (dále jen „**Stavba**“), která bude fakticky tvořena 3 bytovými domy (propojenými společnými podzemními garážemi), a to:*

- (i) *bytovým domem na Parcelách Investora č. 625/1 a 621, resp. na parcele, která bude z těchto parcel oddělena podle článku 5.2.2 této Smlouvy (dále jen „**Dům 1**“);*
- (ii) *bytovým domem na Parcelě města, resp. na parcele, která bude z Parcely města oddělena podle článku 5.2.2 této Smlouvy (dále jen „**Dům 2**“); a*

- (lii) bytovým domem na Parcelách Investora č. 623, č. 624/1, č. 625/1 a č. 3664/15, resp. na parcele, která bude z těchto parcel oddělena podle článku 5.2.2 této Smlouvy (dále jen „**Dům 3**“; Dům 1, Dům 2 a Dům 3 společně také jako „**Domy**“ nebo jednotlivě jako „**Dům**“); a“
- 1.2 Smluvní strany se dohodly, že se odstavec 3.4.8 Smlouvy v celém rozsahu ruší a nahrazuje se následujícím zněním:
„připraví prohlášení vlastníka o rozdělení Zastavěného pozemku (jak je definován v článku 5.2 odstavci 5.2.2 níže) na jednotky.“
- 1.3 Smluvní strany se dohodly, že se odstavec 4.1.4 Smlouvy v celém rozsahu ruší a nahrazuje se následujícím zněním:
„podání žádosti o vydání rozhodnutí o umístění Stavby nejpozději do 24 měsíců od účinnosti této Smlouvy;“
- 1.4 Smluvní strany se dohodly, že se odstavec 4.1.7 Smlouvy v celém rozsahu ruší a nahrazuje se následujícím zněním:
„příprava prohlášení vlastníka o rozdělení Zastavěného pozemku na jednotky: do 2 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu pro užívání Stavby, resp. všech Domů.“
- 1.5 Smluvní strany se dohodly, že se odstavec 5.2.2 Smlouvy v celém rozsahu ruší a nahrazuje se následujícím zněním:
„po dokončení výstavby všech Domů sjednotit vlastnický režim Stavby a částí Parcel Investora a části Parcely města zastavěných jednotlivými Domy (resp. Stavbou) tak, aby se Stavba stala součástí pozemku, který bude oddělen z předmětných pozemků na základě geometrického plánu pro vyznačení hranic Stavby (dále jen „**Zastavěný pozemek**“), který bude následně rozdělen na jednotky bytového spoluvlastnictví dle ust. § 1158 a násl. občanského zákoníku, s tím, že část Parcely města a části Parcel Investora (v rozsahu nezahrnující Zastavěný pozemek a vyjma Parcel Investora či jejich části, které je Investor povinen v souladu s článkem 5.2 Kupní smlouvy a článkem 4.3 výše převést bezplatně na Městskou část) (dále jen „**Funkčně související pozemky**“) budou (jako samostatné pozemky ve smyslu ust. § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.) tvořit společně část Zastavěného pozemku ve smyslu ust. § 1160 občanského zákoníku, přičemž Městská část (resp. hlavní město Praha) jako protiplnění za vklad Parcely města do bytového spoluvlastnictví (v rozsahu představující část Zastavěného pozemku a část Funkčně souvisejících pozemků) obdrží bytové jednotky v Domě 2, které svou podlahovou plochou (určenou v souladu s ust. § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.) budou minimálně odpovídat podlahové ploše bytů ve Stávajícím domě, tedy minimálně 1091,18 m², respektive 1043 m² bez započítání plochy nosných stěn, příček, sloupů, komínů a podobných svislých konstrukcí, a bez započítání plochy sklepů, balkónů, teras, lodžii a jiných místností a prostor mimo byt (dále jen „**Byty pro město**“).“
- 1.6 Smluvní strany se dohodly, že se článek 5.5 Smlouvy v celém rozsahu (tj. včetně odstavců 5.5.1 až 5.5.7) ruší a nahrazuje se následujícím zněním:
„Smluvní strany se vzájemně zavazují uzavřít do 90 dnů od písemné výzvy kterékoliv z nich učiněné po opatření právně účinného kolaudačního souhlasu umožňujícího užívání všech Bytů pro město v Domě 2 dohodu (dále jen „**Dohoda o vypořádání**“), na základě které:
5.5.1 Městská část převede na Investora spoluvlastnický podíl na Parcele města, přičemž velikost tohoto podílu se bude rovnat poměru (a) celkové podlahové plochy jednotek vlastněných Investorem ve všech Domech (tj. vyjma podlahové plochy připadající na Byty pro město) a (b) celkové podlahové plochy všech jednotek ve všech Domech;

5.5.2 *Investor převede na Městskou část spoluvlastnický podíl na Parcelách Investora s výjimkou Parcel Investora či jejich částí, které, je Investor povinen v souladu s článkem 5.2 Kupní smlouvy a článkem 4.3 výše převést bezplatně na Městskou část, přičemž velikost tohoto podílu se bude rovnat poměru (a) celkové podlahové plochy jednotek vlastněných Městskou částí ve všech Domech a (b) celkové podlahové plochy všech jednotek ve všech Domech;*

Pro vyloučení pochybností Smluvní strany potvrzují, že v souvislosti s převody pozemků (resp. jejich částí) podle článků 5.5.1 a 5.5.2 výše dojde k podání návrhu na oddělení Zastavěného pozemku z předmětných pozemků a případně i k zápisu Stavby do katastru nemovitostí, pokud tak nebude učiněno dříve;

5.5.3 *Smluvní strany dohodou zruší Právo stavby;*

5.5.4 *Smluvní strany dohodou zruší spoluvlastnictví Zastavěného pozemku, a to jeho rozdělením na jednotky prohlášením dle ust. § 1166 občanského zákoníku; prohlášení bude založeno na vzoru tvořícím Přílohu 6;*

5.5.5 *na základě rozdělení Zastavěného pozemku na jednotky nabyde Městská část vlastnické právo k Bytům pro město v Domě 2 a Investor vlastnické právo ke všem zbývajícím jednotkám v Domech, resp. Stavbě; a*

5.5.6 *se Smluvní strany zaváží do 30 dnů od chvíle, kdy Městská část nabyde vlastnické právo k Bytům pro město v Domě 2, založit společenství vlastníků jednotek, a to schválením stanov, které budou v podstatných částech odpovídat vzoru tvořícímu Přílohu 14, s tím, že rozhodnutí o přijetí stanov bude osvědčeno veřejnou listinou;*

(výše uvedené kroky dle Dohody o vypořádání dále souhrnně též jen jako „Vypořádání“).

1.7 Smluvní strany se dohodly, že se článek 5.8 Smlouvy v celém rozsahu ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

*„Na základě akceptace, resp. dílčí akceptace Nabídky, se Smluvní strany zavazují do 31. 12. 2021 uzavřít rezervační smlouvu/smlouvy na Podíly na garáži, která bude/ktelé budou odpovídat vzorové rezervační smlouvě na garážová stání pro Projekt (s úpravami reflektujícími zákonný proces schvalování smluv Městskou částí a jeho lhůty a úpravami reflektujícími případné formální odlišnosti parametrů Projektu (např. jiná čísla pozemků apod.) oproti stavu, kdy byla tato vzorová smlouva připravena), jež je Přílohou 11 této Smlouvy (dále jen „**Rezervační smlouva**“). Na základě Rezervační smlouvy a za podmínek v ní sjednaných uzavřou Smluvní strany do konce 3. kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž stavební povolení na Projekt nabude právní moci, smlouvu/smlouvy o budoucím uzavření kupní smlouvy na Podíly na garáži, která bude/ktelé budou odpovídat vzorové Smlouvě o budoucím uzavření kupní smlouvy na garážová stání pro Projekt (s úpravami reflektujícími zákonný proces schvalování smluv Městskou částí a jeho lhůty a úpravami reflektujícími případné formální odlišnosti parametrů Projektu (např. jiná čísla pozemků apod.) oproti stavu, kdy byla tato vzorová smlouva připravena), jež je Přílohou 12 této Smlouvy (dále jen „**Smlouva o smlouvě budoucí**“). Na základě Smlouvy o smlouvě budoucí a za podmínek v ní sjednaných uzavřou Smluvní strany do 6 měsíců po opatření právně účinného kolaudačního souhlasu umožňujícího užívání všech Bytů pro město v Domě 2 a nebytových jednotek – garáží vybudovaných v rámci Projektu, kupní smlouvu/smlouvy na Podíly na garáži, která bude/ktelé budou odpovídat vzorové kupní smlouvě na garážová stání pro Projekt (s úpravami reflektujícími zákonný proces schvalování smluv Městskou částí a jeho lhůty a úpravami reflektujícími případné formální odlišnosti parametrů Projektu (např. jiná čísla pozemků apod.) oproti stavu, kdy byla tato vzorová smlouva připravena), jež je Přílohou 13 této Smlouvy.“*

1.8 Smluvní strany se dohodly, že se odstavec 5.9.1 Smlouvy v celém rozsahu ruší a nahrazuje se následujícím zněním:

„Smluvní strany se dohodly, že po provedení Vypořádání bude výše Stavebního platu upravena dle následujícího vzorce:

- (i) výše nákladů účelně vynaložených Investorem v souvislosti s odstraněním Stávajícího domu, nejvýše však 14 500 000 Kč; plus
- (ii) hodnota Bytů pro město stanovená znalcem; plus
- (iii) hodnota podílů na Parcelách Investora převedených na Městskou část dle článku 5.5 odstavce 5.5.2 výše stanovená znalcem; minus
- (iv) hodnota podílu na Parcelě města převedené na Investora dle článku 5.5 odstavce 5.5.1 výše stanovená znalcem; minus
- (v) celková výše Kompenzace (pokud z článku 5.3 vyplývá povinnost Investora Kompenzaci poskytnout).“

1.9 Smluvní strany se dohodly, že Příloha 6 se v celém rozsahu ruší a nahrazuje se (i) novou Přílohou 6, která tvoří Přílohu 1 tohoto Dodatku, a (ii) novou Přílohou 14, která tvoří Přílohu 2 tohoto Dodatku.

1.10 Smluvní strany se dále s odkazem na článek 4.6 Smlouvy dohodly, že vzhledem k delší době trvání archeologických průzkumů příslušných pozemků se termíny uvedené v odstavci 4.1.6 prodlužují o 6 měsíců. Ze stejného důvodu se Smluvní strany dohodly na prodloužení všech termínů uvedených v článku 8.4 o 6 měsíců.

2 Závěrečná ustanovení

2.1 Smluvní strany berou na vědomí, že tento Dodatek podléhá povinnosti jeho uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Smluvní strany dále berou na vědomí, že tento Dodatek smlouvy nabývá účinnosti nejdříve dnem jeho uveřejnění v registru smluv. Dále platí, že nebude-li Dodatek uveřejněn ani do tří měsíců od jeho uzavření, bude od počátku zrušen. Tento Dodatek bude uveřejněn bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jeho uzavření.

2.2 Smluvní strany tímto prohlašují a zavazují se, že si poskytnou veškerou potřebnou součinnost, a to včetně případného jednání v dobré víře o dodatku ke Smlouvě, pokud by se v důsledku odlišného posouzení příslušného stavebního úřadu, resp. jakéhokoliv jiného příslušného orgánu státní správy, ukázalo, že je potřeba změnit Smlouvu, přičemž případná změna Smlouvy bude vždy provedena tak, aby byl dodržen původní smysl a účel práv a povinností jednotlivých Smluvních stran. Smluvní strany dále prohlašují a potvrzují, že případné formální změny parametrů Projektu jako zejména (nikoliv však výlučně) např. změny číslování pozemků nebo skutečnost, že v důsledku zaměření geodeta bude muset být Zastavěný pozemek rozdělen na několik pozemků, budou při dodržení smyslu a účelu práv a povinností jednotlivých Smluvních stran pouze fakticky reflektovány v dokumentech připravovaných na základě Smlouvy (např. v prohlášení dle ust. § 1166 občanského zákoníku), a že takové formální změny nebude nutné reflektovat dodatkem ke Smlouvě.

2.3 Pokud není v tomto Dodatku uvedeno jinak, veškeré pojmy s velkým počátečním písmenem mají stejný význam, jaký byl danému pojmu přiřazen ve Smlouvě.

2.4 Ustanovení Smlouvy, která nejsou dotčena tímto Dodatkem, zůstávají v platnosti v původním znění.

2.5 Tento Dodatek je vyhotoven ve 3 vyhotoveních, z nichž Městská část obdrží 2 vyhotovení a Investor obdrží 1 vyhotovení.

2.6 Žádné ustanovení tohoto Dodatku nemůže být změněno nebo zrušeno bez předchozího souhlasu Smluvních stran. Tento Dodatek může být měněn nebo zrušen pouze písemně.

- 2.7** Pokud je nebo se stane kterékoliv ustanovení tohoto Dodatku neplatné, nemá to vliv na platnost ostatních ustanovení tohoto Dodatku. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu uzavřít dodatek nahrazující oddělitelné ustanovení tohoto Dodatku, které je nebo se stalo neplatným či nevynutitelným, platným a vynutitelným ustanovením odpovídajícím hospodářskému účelu takto nahrazovaného ustanovení.
- 2.8** Po přečtení tohoto Dodatku Smluvní strany prohlašují, že jeho obsah, prohlášení, práva a závazky v něm uvedené odpovídají jejich pravdivým, vážným a svobodným záměrům, a že tento Dodatek byl uzavřen na základě vzájemné dohody, nikoli ve stavu nouze, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
- 2.9** Investor bere na vědomí, že městská část Praha 6 je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a souhlasí s tím, aby veškeré informace v tomto Dodatku obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají, a též prohlašuje, že nic z obsahu tohoto Dodatku nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství.
- 2.10** Následující příloha tvoří nedílnou součást tohoto Dodatku:
Příloha 1: Vzor prohlášení vlastníka
Příloha 2: Vzor stanov SVJ
- 2.11** Podpisy Smluvních stran jsou uvedeny na poslední straně tohoto Dodatku.
- 2.12** Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání Městské části Praha 6. Uzavření tohoto Dodatku bylo schváleno rozhodnutím Zastupitelstva městské části Praha 6, a to usnesením ze dne 26. 06. 2023 č. 129/23 a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání.

Podpisová strana

• V Praze dne:

Městská část Praha 6

Jméno: Mgr. Jakub Stárek

Funkce: starosta

• V Praze dne:

Rezidence Radimova s.r.o.

Jméno: Petr Beneš

Funkce: jednatel

Příloha 1

VZOR PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

Městská část Praha 6
a
Rezidence Radimova s.r.o.

PROHLÁŠENÍ SPOLUVLASTNÍKŮ O ROZDĚLENÍ NEMOVITÉ VĚCI
NA JEDNOTKY
(Rezidence Radimova)

Wilsons

Václavské náměstí 47
110 00 Praha 1
Telefon +420 277 779 211
Fax +420 222 521 173
info@wilsonscee.com
www.wilsonscee.com

PROHLÁŠENÍ SPOLUVLASTNÍKŮ O ROZDĚLENÍ NEMOVITÉ VĚCI NA JEDNOTKY

(„Prohlášení“)

Smluvní strany:

- (1) **Městská část Praha 6**, IČO: 000 63 703, se sídlem Čs. armády 601/23, Bubeneč, 160 00 Praha 6 („**Spoluvlastník 1**“); a
- (2) **Rezidence Radimova s.r.o.**, IČO: 035 69 420, se sídlem Karlovo náměstí 559/28, Nové Město, 120 00 Praha 2, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 234006 („**Spoluvlastník 2**“);

(Spoluvlastník 1 a Spoluvlastník 2 společně také jako „**Spoluvlastníci**“ nebo jednotlivě „**Spoluvlastník**“).

Vzhledem k tomu, že:

- (A) Spoluvlastníci jsou podílovými spoluvlastníky pozemku parc. č. [] nacházejícího se v katastrálním území Břevnov, obec Praha („**Zastavěný pozemek**“), jehož součástí je budova č. p. [] („**Dům**“), která se skládá ze 3 bytových věží vzájemně propojených podzemními garážemi;
- (B) Spoluvlastníci jsou dále podílovými spoluvlastníky pozemků s parc. č. [], [], [] a [] nacházejících se v katastrálním území Břevnov, obec Praha, které ve smyslu § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, funkčně souvisejí s provozem a správou Domu a s užíváním jednotek v Domě a mají vlastníkům jednotek sloužit společně („**Funkčně související pozemky**“);
- (C) Spoluvlastníci si přejí zrušit podílové spoluvlastnictví Zastavěného pozemku a Funkčně souvisejících pozemků a vypořádat jej rozdělením na jednotky,

se Spoluvlastníci dohodli následovně:

Část I: Definice

1 Definice

V tomto Prohlášení mají slova začínající velkými písmeny následující význam:

„**Bytová věž 1**“ znamená bytovou věž, která tvoří část Domu, a která je blíže specifikována v Příloze 2 Prohlášení;

„**Bytová věž 2**“ znamená bytovou věž, která tvoří část Domu, a která je blíže specifikována v Příloze 2 Prohlášení;

„**Bytová věž 3**“ znamená bytovou věž, která tvoří část Domu, a která je blíže specifikována v Příloze 2 Prohlášení;

„**Bytové věže**“ znamená společně Bytovou věž 1, Bytovou věž 2 a Bytovou věž 3;

„**Dům**“ má význam uvedený v preambuli (A);

„**Garáž**“ znamená jednotku – nebytový prostor č. [] umístěnou v Domě.

„**Funkčně související pozemky**“ má význam uvedený v preambuli (B);

„**Jednotka**“ znamená kteroukoliv jednotku ve smyslu ust. § 1159 Občanského zákoníku vymezenou v Nemovité věci na základě článku 4.1 tohoto Prohlášení, zahrnující byt či nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Domu a podíl na společných částech Nemovité věci;

„**Jednotky Spoluvlastníka 1**“ znamená všechny Jednotky, které na základě článku 3 písm. (i) tohoto Prohlášení nabude do svého výlučného vlastnictví Spoluvlastník 1;

„**Jednotky Spoluvlastníka 2**“ znamená všechny Jednotky, které na základě článku 3 písm. (ii) tohoto Prohlášení nabude do svého výlučného vlastnictví Spoluvlastník 2;

„**Katastrální úřad**“ znamená Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, se sídlem Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 182 14 Praha 8;

„**Nařízení**“ znamená nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím;

„**Nemovitá věc**“ znamená Zastavěný pozemek včetně Domu, který je jeho součástí, a Funkčně související pozemky;

„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

„**Podíl**“ znamená podíl na Společných částech vypočtený ve vztahu ke každé Jednotce na základě článku 6.1 tohoto Prohlášení;

„**Podlahová plocha**“ znamená podlahovou plochu určenou dle ust. § 3 Nařízení, vždy zaokrouhlenou na jedno desetinné místo;

„**Prohlášení**“ znamená toto prohlášení spoluvlastníků o rozdělení nemovité věci na jednotky;

„**Předzahrádky**“ znamená předzahrádky, které jsou částečně umístěny na Zastavěném pozemku a částečně na Funkčně souvisejících pozemcích a které jsou blíže specifikovány v Přílohách 1 a 2 Prohlášení;

„**Rejstříkový zákon**“ znamená zákon č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů;

„**Rozdělení**“ znamená rozdělení vlastnického práva k Nemovité věci na vlastnické právo k Jednotkám za podmínek uvedených v části III tohoto Prohlášení;

„**Společné části**“ znamená společné části Nemovité věci vymezené v článku 5 tohoto Prohlášení;

„**Společné části Bytové věže 1**“ znamená tu část Společných částí, která slouží výlučnému užívání vlastníků všech Jednotek v Bytové věži 1;

„**Společné části Bytové věže 2**“ znamená tu část Společných částí, která slouží výlučnému užívání vlastníků všech Jednotek v Bytové věži 2;

„**Společné části Bytové věže 3**“ znamená tu část Společných částí, která slouží výlučnému užívání vlastníků všech Jednotek v Bytové věži 3;

„**Stavební části Domu**“ znamená části domu vymezené v článku 5 tohoto Prohlášení;

„**SVJ**“ znamená „Společenství vlastníků jednotek Radimova [DŮM]“, které bude Spoluvlastníky založeno pro účely správy Nemovité věci;

„**Vypořádání**“ znamená vypořádání spoluvlastnictví Nemovité věci za podmínek článku 3 tohoto Prohlášení;

„**Zastavěný pozemek**“ má význam uvedený v preambuli (A).

Část II: Dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

2 Zrušení spoluvlastnictví

- 2.1 Spoluvlastníci prohlašují, že ke dni sepsání tohoto Prohlášení jsou spoluvlastníky Zastavěného pozemku, přičemž:
- (i) Spoluvlastník 1 je výlučným vlastníkem podílu ve výši ideální [] na Zastavěném pozemku; a
 - (ii) Spoluvlastník 2 je výlučným vlastníkem podílu ve výši ideální [] na Zastavěném pozemku.
- 2.2 Spoluvlastníci prohlašují, že ke dni sepsání tohoto Prohlášení jsou spoluvlastníky Funkčně souvisejících pozemků (každého z pozemků tvořících Funkčně související pozemky) přičemž:
- (i) Spoluvlastník 1 je výlučným vlastníkem podílu ve výši ideální [] na Funkčně souvisejících pozemcích (každém z Funkčně souvisejících pozemků); a
 - (ii) Spoluvlastník 2 je výlučným vlastníkem podílu ve výši ideální [] na Funkčně souvisejících pozemcích (každém z Funkčně souvisejících pozemků).
- 2.3 Spoluvlastníci tímto dohodou dle ust. § 1141 Občanského zákoníku zrušují spoluvlastnictví Nemovité věci, přičemž se dohodli na vypořádání dle článku 3 níže.

3 Vypořádání spoluvlastnictví Nemovité věci

Spoluvlastníci se dohodli na vypořádání spoluvlastnictví k Nemovité věci rozdělením vlastnického práva k Nemovité věci na práva k Jednotkám dle ust. § 1164 odst. 2 a § 1166 Občanského zákoníku a dle části III tohoto Prohlášení, přičemž:

- (i) Spoluvlastník 1 se v důsledku Rozdělení stane vlastníkem následujících Jednotek, blíže specifikovaných v dalších částech tohoto Prohlášení:
 - (a) [];
 - (b) [];
 - (c) []; a
 - (d) [].Spoluvlastnický podíl na Společných částech, který zahrnují Jednotky Spoluvlastníka 1 činí []/[]
- (ii) Spoluvlastník 2 se v důsledku Rozdělení stane vlastníkem následujících Jednotek blíže specifikovaných v dalších částech Prohlášení:
 - (a) [];
 - (b) [];
 - (c) []; a
 - (d) [].Spoluvlastnický podíl na Společných částech, který zahrnují Jednotky Spoluvlastníka 2 činí []/[]

Část III: Rozdělení Nemovité věci na Jednotky

4 Určení bytových a jiných jednotek

- 4.1 Spoluvlastníci tímto rozdělují své vlastnické právo k Nemovité věci dle ust. § 1166 Občanského zákoníku na vlastnické právo k Jednotkám blíže vymezeným v Příloze 4 Prohlášení.
- 4.2 Součástí každé Jednotky jsou: [nášlapné vrstvy podlah a stropní vystrojení prostor v místnostech, nenosné příčky, povrchy stropu, stěn a nosných i nenosných příček, tj. omítky a obklady uvnitř jednotky, vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní a vnější strany vstupních dveří a vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, topení včetně radiátorů – nejde-li o prvky centrálního vytápění dle ust. § 6 písm. e) Nařízení, elektroinstalace) a k ní připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače, kohoutky) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, a konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách].
- 4.3 Každá Jednotka je ohraničena vnitřními povrchy obvodových stěn, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu, vnější stranou vstupních dveří a vnější stranou oken.
- 4.4 Umístění Jednotek v Domě, resp. jednotlivých Bytových věžích, je znázorněno na půdorysech podlaží tvořících Přílohu 3 Prohlášení.
- 4.5 Přístup do jiných nebytových prostorů č. [] až [] – sklepů v []. podzemním podlaží je pouze přes Garáž. Všichni vlastníci uvedených sklepů jsou oprávněni užívat Garáž k přístupu do svých sklepů, a to včetně těch, kteří nejsou spoluvlastníky Garáže a všichni spoluvlastníci Garáže jsou povinni výkon tohoto práva strpět.

5 Společné části Nemovité věci

5.1 Společnými částmi Nemovité věci jsou:

- (i) Zastavěný pozemek;
- (ii) Funkčně související pozemky;
- (iii) Stavební části Domu podstatné pro zachování Domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu/nebytového prostoru jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu/nebytového prostoru blíže specifikované v následujícím článku 5.2 („**Stavební části Domu**“).

Uvedené Společné části jsou společné i v případě, že se určitá část Nemovité věci přenechává vlastníku některé Jednotky k výlučnému užívání.

5.2 Stavebními částmi Domu jsou:

- (i) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů Domu, obvodové stěny Domu;
- (ii) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních;
- (iii) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem;
- (iv) obvodové stěny prostorově ohraničující Jednotku, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř Jednotky, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou konstrukcí skříní zabudovaných ve stěnách a povrchových úprav uvedených v článku 4.2 výše

- (v) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do Domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic);
 - (vi) výtahy ve společných částech, vnější požární schodiště;
 - (vii) přípojky, rozvody a zařízení uvedené v ust. § 6 Nařízení vyjma technologického zařízení plynové kotelny a předávacích stanic včetně rozvodů, které jsou ve vlastnictví dodavatele tepelné energie); a
 - (viii) ostatní části Domu, které nejsou v tomto článku 6 výslovně uvedeny, avšak nejsou na základě tohoto Prohlášení či právních předpisů vymezeny jako Jednotka nebo její součást.
- 5.3** Balkony, lodžie a terasy v Domě jsou též Společnými částmi Nemovité věci, avšak jsou určeny k výlučnému užívání vlastníků Jednotek, ze kterých je na balkon, lodžii či terasu přístup.
- 5.4** Předzahrádky jsou též Společnými částmi Nemovité věci, avšak jsou určeny k výlučnému užívání vlastníků Jednotek, ze kterých je na Předzahrádku přístup.
- 5.5** Společné části Bytové věže 1, tj. takové Společné části, které se nacházejí v/na Bytové věži 1 a které slouží výlučně potřebám Bytové věže 1 (např. výtah v Bytové věži 1), jsou určeny k výlučnému užívání vlastníků všech Jednotek v Bytové věži 1, není-li v tomto Prohlášení uvedeno jinak. Společné části Bytové věže 2, tj. takové Společné části, které se nacházejí v/na Bytové věži 2 a které slouží výlučně potřebám Bytové věže 2 (např. výtah v Bytové věži 2), jsou určeny k výlučnému užívání vlastníků všech Jednotek v Bytové věži 2, není-li v tomto Prohlášení uvedeno jinak. Společné části Bytové věže 3, tj. takové Společné části, které se nacházejí v/na Bytové věži 3 a které slouží výlučně potřebám Bytové věže 3 (např. výtah v Bytové věži 3), jsou určeny k výlučnému užívání vlastníků všech Jednotek v Bytové věži 3, není-li v tomto Prohlášení uvedeno jinak.
- 5.6** Vlastník každé Jednotky je oprávněn užívat Společné části tak, aby tím nebránil v užívání vlastníků ostatních Jednotek. Z právních jednání týkajících se Společných částí jsou vlastníci Jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich Podílů.
- 5.7** Společné části, které slouží k výlučnému užívání vlastníků individuálních Jednotek, jsou oprávněni užívat výhradně tito vlastníci, kteří jsou zároveň povinni tyto Společné části spravovat na svůj náklad. Pokud správu těchto Společných částí zajistí po písemné dohodě s vlastníkem příslušné Jednotky SVJ, bude takový vlastník povinen nahradit SVJ veškeré související náklady. Společné části Bytových věží jsou oprávněni užívat výhradně vlastníci Jednotek v dané Bytové věži. Náklady na správu Společných částí Bytových věží ponесou společně vlastníci všech Jednotek v dané Bytové věži, a to podle velikosti svých Podílů, pokud nebude na základě rozhodnutí příslušného orgánu SVJ určeno jinak, a to za podmínek podrobněji upravených ve stanovách SVJ, v rozhodnutích SVJ a ve zvláštních právních předpisech.
- 5.8** Některé Společné části (místnosti v Domě a zařízení) jsou přístupné pouze přes Garáž, jak vyplývá z Přílohy 3 tohoto Prohlášení. Všichni vlastníci Jednotek v Domě i vlastníci příslušných zařízení jsou oprávněni užívat Garáž k přístupu do těchto Společných částí/k těmto Společným částem, a to včetně těch, kteří nejsou spoluvlastníky Garáže a všichni spoluvlastníci Garáže jsou povinni výkon tohoto práva strpět a umožnit údržbu a opravy takových Společných částí.

6 Podíl na Společných částech

- 6.1** Velikost podílů na Společných částech náležících k Jednotkám je určena jako podíl Podlahové plochy Jednotky k celkové Podlahové ploše všech Jednotek v Domě.
- 6.2** Spoluvlastníci prohlašují, že žádný Spoluvlastník nepovažuje určení Podílů za nespravedlivé.

7 Práva a povinnosti přecházející na vlastníky Jednotek

- 7.1** Na vlastníky Jednotek přejdou zápisem vkladu vlastnického práva k Jednotkám do katastru nemovitostí všechna práva a závazky týkající se Nemovité věci, a to v rozsahu odpovídajícím Podílu příslušejícímu ke každé Jednotce.
- 7.2** [Na všechny Jednotky v důsledku Rozdělení přechází [POPIS PŘÍPADNÝCH VĚCNÝCH BŘEMEN A DALŠÍCH OMEZENÍ SPOJENÝCH S JEDNOTKAMI].]

8 Správa Nemovité věci

- 8.1** Správu Nemovité věci bude vykonávat SVJ, které Spoluvlastníci založí dle ust. § 1200 odst. 1 Občanského zákoníku přijetím stanov.
- 8.2** Do vzniku SVJ bude Nemovitá věc spravována správcem, kterým je v souladu s ust. § 1193 odst. 2 Občanského zákoníku určen Spoluvlastník 2, přičemž správce se do vzniku SVJ omezí pouze na nezbytnou správu Nemovité věci.
- 8.3** Vlastníci Jednotek jsou do vzniku SVJ povinni přispívat na náklady spojené se správou, provozem a opravami Společných částí (s výjimkou Společných částí určených k výlučnému užívání vlastníků některých Jednotek) a na náklady na úhradu cen plnění souvisejících s užíváním Jednotek a Společných částí podle velikosti svých Podílů, po vzniku SVJ za podmínek podrobněji upravených ve stanovách, v rozhodnutích SVJ a ve zvláštních právních předpisech.

Část IV: Společná ustanovení

9 Zápis do Katastru nemovitostí

- 9.1** Spoluvlastníci se zavazují podat společně návrh na vklad rozdělení práva k Nemovité věci na vlastnické právo k Jednotkám do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu nejpozději do 5 pracovních dnů po uzavření tohoto Prohlášení s tím, že tento návrh bude svou formou a obsahem v souladu s požadavky příslušných právních předpisů tak, aby byl povolen vklad Rozdělení do katastru nemovitostí. Spoluvlastníci se dále zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost za účelem co možná nejrychlejšího provedení vkladu Rozdělení do katastru nemovitostí.
- 9.2** Náklady spojené s vkladem Rozdělení do katastru nemovitostí ponese Spoluvlastník 2.
- 9.3** Spoluvlastníci tímto souhlasí, aby Katastrální úřad zapsal Vypořádání a Rozdělení práv k Nemovité věci v souladu s tímto Prohlášením, tj. aby zapsal:
- (i) zrušení a vypořádání spoluvlastnictví Nemovité věci;
 - (ii) rozdělení Nemovité věci na Jednotky vymezené v článku 4.1 (resp. Příloze 4) tohoto Prohlášení; a
 - (iii) vlastnické právo:
 - (a) Spoluvlastníka 1 k Jednotkám č. [____], [...] a [____]; a
 - (b) Spoluvlastníka 2 k Jednotkám č. [____], [...] a [____].
- 9.4** Jestliže Katastrální úřad prohlásí, že příslušný návrh na vklad a/nebo toto Prohlášení nejsou způsobilými podklady pro zápis práv uvedených v článku 9.3 výše do katastru nemovitostí, pak se Spoluvlastníci zavazují, že ihned provedou veškerá potřebná opatření a právní jednání směřující k odstranění nedostatků v návrhu na vklad a/nebo v tomto Prohlášení tak, aby vklad práv uvedených v článku 9.3 byl proveden co nejdříve.

10 Vyloučená ustanovení

Spoluvlastníci se dohodli, že se na vztah založený mezi nimi Částmi I, II a IV tohoto Prohlášení neuplatní následující ustanovení Občanského zákoníku: § 1765, § 1766, § 1793, § 1796, § 1977 až § 1979 a § 2002 až § 2004.

11 Závěrečná ustanovení

- 11.1** Toto Prohlášení bylo uzavřeno dne uvedeného v jeho úvodu.
- 11.2** Toto Prohlášení nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem. Spoluvlastník 1 se zavazuje toto Prohlášení zaslat správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu a doložit uveřejnění Spoluvlastníkovi 2 do 30 dnů od uzavření Prohlášení.
- 11.3** Spoluvlastníci tímto dle ust. § 14 Rejstříkového zákona souhlasí s umístěním sídla budoucího SVJ v prostorách Domu.
- 11.4** Ustanovení Částí I, II a IV tohoto Prohlášení nemohou být změněna nebo zrušena bez předchozího souhlasu všech Spoluvlastníků. Tato ustanovení mohou být měněna nebo zrušena pouze písemně. E-mailová či jiná elektronická komunikace nebude považována za splnění písemné formy. Každý ze Spoluvlastníků může namítat neplatnost jakéhokoliv právního jednání pro nedostatek formy i v případech, kdy již bylo zcela či zčásti plněno.

- 11.5** Ustanovení Části III tohoto Prohlášení mohou být změněna za podmínek stanovených pro změnu prohlášení vlastníka v Občanském zákoníku a dalších právních předpisech.
- 11.6** Ustanovení Části III tohoto Prohlášení zavazují vedle Spoluvlastníků i veškeré budoucí vlastníky Jednotek.
- 11.7** Pokud je nebo se stane kterékoliv ustanovení tohoto Prohlášení zdánlivým, neplatným či nevynutitelným, nemá to vliv na platnost ostatních ustanovení tohoto Prohlášení. Spoluvlastníci se v takovém případě zavazují uzavřít do 15 dnů od doručení výzvy kteréhokoliv ze Spoluvlastníků dodatek k tomuto Prohlášení nahrazující oddělitelné ustanovení tohoto Prohlášení, které je nebo se stalo zdánlivým, neplatným či nevynutitelným, platným a vynutitelným ustanovením odpovídajícím hospodářskému účelu takto nahrazovaného ustanovení a respektujícím oprávněné zájmy všech Spoluvlastníků.
- 11.8** Podpisy Spoluvlastníků jsou uvedeny na poslední straně tohoto Prohlášení.

Přílohy:

- Příloha 1 Výpis z katastru nemovitostí
- Příloha 2 Přehledová mapa Zastavěného pozemku a Funkčně souvisejících pozemků
- Příloha 3 Půdorysy podlaží Domu (jednotlivých Bytových věží)
- Příloha 4 Přehled Jednotek

Příloha 1: Výpis z katastru nemovitostí

Příloha 2: Přehledová mapa Zastavěného pozemku a Funkčně souvisejících pozemků

Příloha 3: Půdorysy podlaží Domu (jednotlivých Bytových věží)

Příloha 4: Přehled Jednotek

Jednotka	Podlaží	Bytová věž	Vlastník	[Případné další údaje]	Počet místností	Podlahová plocha	Podíl
[]	[]	[]	[]	[...]	[]	[] m ²	[]
[]	[]	[]	[]	[...]	[]	[] m ²	[]
[Garáž]	[]	[]	[]	[...]	[]	[] m ²	[]
Celkem:						[] m ²	[]

Podpisová strana

V [] dne []

Městská část Praha 6

Jméno: []

Funkce: []

V [] dne []

Rezidence Radimova s.r.o.

Jméno: []

Funkce: []

Příloha 2
VZOR STANOV SVJ

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK RADIMOVA [DŮM]

(„Stanovy“)

1 Základní ustanovení

1.1 Název a sídlo SVJ

1.1.1 Názvem společenství jsou slova a čísla „Společenství vlastníků jednotek Radimova [DŮM]“.

1.1.2 Sídlo společenství je na adrese „Radimova [DŮM], Břevnov, 169 00 Praha 6“.

1.2 Právní postavení SVJ

1.2.1 Společenství vlastníků jednotek Radimova [DŮM] („SVJ“) je právnickou osobou, která vznikla na základě ust. § 1194 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („Občanský zákoník“), za účelem zajišťování správy domu a pozemku uvedených v článku 1.2.2 níže.

1.2.2 Členy SVJ jsou vlastníci bytů a nebytových prostor („Jednotka“), nacházejících se v budově č. p. [DŮM] („Dům“), která je součástí pozemku parc. č. [ZASTAVĚNÝ POZEMEK], zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Břevnov, obec Praha. Společnou částí nemovité věci ve smyslu ust. § 1160 Občanského zákoníku a ve smyslu ust. § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, jsou také pozemky parc. č. [FUNKČNĚ SOUVISEJÍCÍ POZEMKY] v katastrálním území Břevnov, obec Praha („Funkčně související pozemky“), které sousedí se Zastavěným pozemkem a funkčně souvisejí s provozem a správou Domu a s užíváním Jednotek (Zastavěný pozemek včetně Domu a Funkčně související pozemky dále společně jen „Nemovitá věc“). Dům se fakticky skládá ze 3 bytových věží (dále jen „Bytová věž 1“, „Bytová věž 2“ a „Bytová věž 3“) vzájemně propojených podzemními garážemi (dle vymezení v prohlášení podle ust. § 1166 Občanského zákoníku ohledně Nemovité věci („Prohlášení“)). Každá Jednotka v Domě zahrnuje podíl na společných částech Nemovité věci.

1.2.3 SVJ je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí Nemovité věci a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v Občanském zákoníku a v těchto Stanovách („Správa Nemovité věci“).

2 Předmět činnosti SVJ

2.1 Správa Nemovité věci a další činnosti

2.1.1 Správou Nemovité věci se rozumí zejména zajišťování:

- (i) provozu Nemovité věci;
- (ii) údržby a oprav společných částí Nemovité věci, včetně tvorby rezervního fondu na úhradu této údržby a oprav v budoucích letech (fond oprav);
- (iii) protipožárního zabezpečení Domu, včetně hromosvodů;
- (iv) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové

vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení Nemovité věci;

- (v) prohlídek a čištění komínů;
- (vi) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou Nemovité věci, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace Nemovité věci;
- (vii) správy Jednotek, které jsou ve vlastnictví všech členů SVJ; a
- (viii) dalších činností, které vyplývají pro SVJ z právních předpisů, z technických postupů spojených se správou Nemovité věci a z rozhodnutí shromáždění SVJ.

2.1.2 Správa Nemovité věci nezahrnuje správu společných částí Nemovité věci, které slouží k výlučnému užívání vlastníků individuálních Jednotek (např. balkony nebo předzahrádky). Správu takových společných částí vykonávají příslušní vlastníci Jednotek na vlastní náklad. Na základě písemné dohody s vlastníkem příslušné Jednotky však SVJ může zajišťovat správu i společných částí sloužících výlučnému užívání tímto vlastníkem; daný vlastník však bude povinen nahradit SVJ veškeré náklady související s takovou správou. Správa Nemovité věci však zahrnuje správu těch společných částí Nemovité věci, které slouží (i) k užívání všemi vlastníky Jednotek v Domě a (ii) k výlučnému užívání všemi vlastníky Jednotek v určité Bytové věži.

2.1.3 V rámci předmětu své činnosti může SVJ uzavírat smlouvy, zejména (nikoliv však výlučně) o:

- (i) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním Jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové SVJ zajišťují u příslušných dodavatelů přímo, a s užíváním společných částí Nemovité věci;
- (ii) pojištění Nemovité věci;
- (iii) nájmu společných částí Nemovité věci; a
- (iv) nájmu Jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů SVJ.

2.1.4 SVJ zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků vyplývajících z těchto smluv a z právních předpisů, včetně nároků vzniklých v důsledku porušování povinností druhými smluvními stranami a/nebo třetími osobami.

2.1.5 Při plnění úkolů podle Občanského zákoníku a těchto Stanov zajišťuje SVJ dále zejména tyto činnosti spojené se správou Nemovité věci:

- (i) vybírání předem určených finančních prostředků od členů SVJ na náklady spojené se správou Nemovité věci („**Příspěvky na správu**“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v článku 2.2 těchto Stanov;
- (ii) vedení evidence plateb členů SVJ, které jsou vybírány podle odstavce (i) výše;
- (iii) vedení evidence nákladů vztahujících se k Nemovité věci (včetně evidence těchto nákladů zvláště pro každou Bytovou věž) a k činnostem SVJ;
- (iv) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky;

- (v) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy a zpracování a podání daňových přiznání;
- (vi) vedení evidence osob, které jednotlivé Jednotky užívají;
- (vii) vedení seznamu členů SVJ obsahujícího u každého člena zejména:
 - (a) jméno a příjmení;
 - (b) poštovní doručovací adresu v České republice;
 - (c) telefonní kontakt;
 - (d) e-mailovou adresu, pokud tuto člen SVJ dobrovolně poskytne; a
 - (e) počet hlasů, se kterými člen disponuje; a
- (viii) vedení seznamu nájemců a jiných uživatelů Jednotek, s výjimkou krátkodobých návštěv, které příslušnou Jednotku neužívají více než 14 dní v kalendářním měsíci.

2.1.6 SVJ zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených SVJ s dodavateli plnění spojená s užíváním Jednotek a společných částí Nemovité věci („**Služby**“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, dodávky elektřiny do společných prostor Domu (tj. nikoliv do jednotlivých bytů), dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných částí Nemovité věci, užívání výtahu či umožnění příjmu televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti SVJ zajišťuje zejména:

- (i) vybírání úhrad za Služby zajišťované SVJ, včetně vybírání zálohových plateb od jednotlivých členů SVJ („**Zálohy na Služby**“);
- (ii) provedení rozúčtování nákladů Služeb na jednotlivé členy SVJ v souladu s těmito Stanovami, rozhodnutím shromáždění a zvláštními právními předpisy, zejména zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o službách**“);
- (iii) provedení vyúčtování Záloh na Služby oproti skutečným nákladům na Služby; a
- (iv) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním Služeb a s jejich úhradami, včetně vyúčtování.

2.1.7 SVJ zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí Nemovité věci, zejména technických zařízení, která slouží i jiným osobám než členům SVJ, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

2.1.8 V rámci činností vykonávaných v rozsahu Občanského zákoníku SVJ dále zajišťuje zejména:

- (i) včasné vymáhání plnění povinností členů SVJ vyplývajících z těchto Stanov, z právních předpisů či z rozhodnutí k tomu příslušného orgánu SVJ;
- (ii) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků Jednotek;
- (iii) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými členy SVJ; a

- (iv) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti SVJ podle zvláštních právních předpisů.

2.2 Změny společných částí Nemovité věci

SVJ dále zajišťuje se souhlasem všech členů SVJ změny účelu užívání stavby Domu jako celku. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí Nemovité věci, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech Nemovité věci, zajišťuje SVJ se souhlasem nejméně dvoutřetinové většiny všech členů SVJ; pokud se jedná o Společné části Bytové věže tak se souhlasem nejméně dvoutřetinové většiny všech členů SVJ a současně se souhlasem nejméně dvoutřetinové většiny všech vlastníků Jednotek v dané Bytové věži.

2.3 Zajišťování Správy Nemovité věci a dalších činností na základě smlouvy se správcem

2.3.1 Na základě rozhodnutí shromáždění může pro SVJ zajišťovat Správu Nemovité věci zcela či zčásti (např. pouze ve vztahu k jedné Bytové věži) třetí osoba na základě smlouvy o správě Nemovité věci („**Správce**“). Rozhodnutí shromáždění musí obsahovat určení konkrétní osoby Správce, který má Správu Nemovité věci vykonávat. Rozhodnutí může být přijato i dodatečně, po uzavření příslušné smlouvy, smlouva však nenabude účinnosti dříve, než bude shromážděním schválena.

2.3.2 Smlouva se Správcem obsahuje zejména:

- (i) vymezení činností, které bude Správce vykonávat;
- (ii) určení způsobu hospodaření s Příspěvkem na správu a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu Služeb, včetně jejich evidence;
- (iii) povinnost Správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení příslušnému orgánu SVJ, pokud bude takové schválení dle Občanského zákoníku, těchto Stanov či dle zvláštních právních předpisů vyžadováno;
- (iv) povinnost Správce předložit jednou ročně nejpozději do [31. března] shromáždění zprávu o činnosti Správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních povinností každého vlastníka Jednotky a o stavu společných částí Nemovité věci, jakož i o jiných významných skutečnostech;
- (v) povinnost Správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny materiály týkající se Správy Nemovité věci; a
- (vi) další náležitosti, které shromáždění může stanovit.

2.3.3 Změny osoby Správce nebo změny obsahu smlouvy se Správcem schvaluje shromáždění. Ustanovení článku 2.3.1 těchto Stanov se v takovém případě použije obdobně.

2.3.4 Uzavřením smlouvy se Správcem nejsou dotčeny výlučná rozhodovací pravomoc orgánů SVJ vyplývající z Občanského zákoníku, těchto Stanov či zvláštních právních předpisů a povinnosti členů těchto orgánů.

2.4 Pravidla pro užívání společných částí Nemovité věci

2.4.1 Společné části Nemovité věci jsou vymezeny v Prohlášení. Společné části Nemovité věci se skládají z:

- (i) společných částí, které slouží k užívání všemi vlastníky Jednotek v Domě (např. Zastavěný pozemek a Funkčně související pozemky vyjma předzahrádek na nich umístěných);
 - (ii) společných částí, které se nacházejí v/na určité Bytové věži, které slouží výlučně potřebám takové Bytové věže a které jsou určeny k výlučnému užívání vlastníků všech Jednotek v takové Bytové věži (např. výtah v každé Bytové věži nebo střecha každé Bytové věže) („**Společné části Bytové věže**“); a
 - (iii) společných částí, které slouží k výlučnému užívání vlastníků individuálních Jednotek (např. balkony, lodžie, terasy nebo předzahrádky).
- 2.4.2** Vlastník každé jednotky je oprávněn užívat společné části Nemovité věci, k jejichž užívání je oprávněn, tak, aby tím nebránil v užívání vlastníků ostatních Jednotek. Vlastník každé jednotky je povinen užívat společné části Nemovité věci, k jejichž užívání je oprávněn, tak, aby byl zachován jejich funkční a estetický charakter a zároveň tak, aby jejich užíváním nevznikla škoda ostatním vlastníků Jednotek nebo na jakýchkoliv společných částech Nemovité věci.
- 2.4.3** Vlastníci Jednotek, s nimiž je spojeno právo výlučného užívání předzahrádek, jsou povinni tyto spravovat na vlastní náklady a užívat je v souladu s předchozí větou, což především zahrnuje povinnost předzahrádky užívat výlučně pro rekreační účely (což v sobě obsahuje i zákaz shromažďování na předzahrádkách) a vysazovat pouze takové rostliny, které jsou přiměřené podmínkám předzahrádek (tj. nikoliv např. vzrostlé stromy nebo rostliny, jejichž kořeny by mohly poškodit Dům včetně podzemních garáží).

3 Shromáždění

3.1 Působnost

- 3.1.1** Nejvyšším orgánem SVJ je shromáždění tvořené všemi členy SVJ, tj. všemi vlastníky Jednotek.
- 3.1.2** Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
- (i) změně Stanov;
 - (ii) změně Prohlášení dle ust. § 1169 Občanského zákoníku;
 - (iii) volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn;
 - (iv) schválení rozpočtu SVJ na kalendářní rok a výsledků jeho plnění v rámci zprávy o hospodaření SVJ;
 - (v) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zpráv o hospodaření SVJ a o Správě Nemovité věci, jakož i celkové výše Příspěvků na správu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných Příspěvků na správu;
 - (vi) výši Příspěvků na správu, jakož i způsobu jejich rozúčtování na členy SVJ a způsobu jejich placení, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v článku 2.2 těchto Stanov;
 - (vii) schválení druhu Služeb a výše Záloh na Služby, jakož i způsobu rozúčtování cen Služeb na Jednotky, a o způsobu placení Záloh na Služby a vypořádání případných přeplatků a nedoplatků;
 - (viii) rozhodování o:

- (a) členství SVJ v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - (b) změně účelu užívání stavby Domu jako celku;
 - (c) změně podlahové plochy Jednotky;
 - (d) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení Jednotek;
 - (e) změně podílu na společných částech Nemovité věci;
 - (f) změně v určení společné části Nemovité věci sloužící k výlučnému užívání vlastníka Jednotky;
 - (g) změně v určení Společných částí Bytové věže; a
 - (h) opravě nebo stavební úpravě společné části Nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v ust. § 13 odst. 2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím („Nařízení“), příp. v jiném prováděcím právním předpise účinném ke dni zahájení příslušné opravy nebo stavební úpravy;
- (ix) udělování předchozího souhlasu k:
- (a) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
 - (b) nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v ust. § 13 odst. 1 Nařízení či v jiném prováděcím předpise účinném ke dni příslušné dispozice s movitou věcí;
 - (c) uzavření smlouvy o úvěru, ve které SVJ vystupuje jako úvěrovaný, včetně schválení výše a podmínek úvěru; a
 - (d) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k Jednotce, ve které SVJ vystupuje jako zástavce, pokud dotčený vlastník této Jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- (x) určení osoby Správce, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny této smlouvy;
- (xi) pravidlech pro užívání společných částí Nemovité věci; a
- (xii) dalších záležitostech svěřených shromáždění těmito Stanovami, Občanským zákoníkem či zvláštními právními předpisy nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3.2 Svolaání a organizace

3.2.1 Shromáždění svolává k zasedání výbor tak, aby se konalo nejméně jedenkrát za kalendářní rok.

3.2.2 Výbor shromáždění svolá i na návrh nejméně dvou vlastníků Jednotek, kteří zároveň disponují alespoň jednou čtvrtinou všech hlasů, tak, aby se zasedání shromáždění konalo nejpozději do jednoho měsíce od doručení návrhu SVJ, a to s pořadem navrženým těmito vlastníky. Nesplní-li výbor tuto povinnost, jsou vlastníci, kteří svolání navrhli, po uplynutí uvedené lhůty oprávněni společně shromáždění svolat k zasedání sami na náklady SVJ.

- 3.2.3** Zasedání shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, ve které musí být uvedeny místo, čas a pořad zasedání a která musí být zaslána na poštovní doručovací adresu členů SVJ evidovanou v seznamu členů SVJ (pokud člen tuto adresu SVJ neoznámí, tak na adresu evidovanou u příslušné Jednotky v katastru nemovitostí) a zároveň vyvěšena na domovní vývěsce SVJ, obojí nejpozději 15 dnů přede dnem zasedání shromáždění. Pokud člen SVJ výboru oznámí svou e-mailovou adresu, zašle výbor tomuto členovi ve lhůtě uvedené v předchozí větě pozvánku též v elektronické podobě prostřednictvím e-mailu (tato povinnost se však nevztahuje na jiné svolatele než výbor).
- 3.2.4** Členové SVJ se zasedání shromáždění účastní osobně či v zastoupení. Plná moc k zastoupení musí být udělena písemně s úředním ověřením podpisu zmocnitele a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jednom nebo na více zasedáních.
- 3.2.5** O záležitostech, které nejsou uvedeny na pořadu zasedání v pozvánce, lze na zasedání shromáždění přijmout rozhodnutí, pouze pokud se zasedání účastní všichni členové SVJ.
- 3.2.6** Jednání shromáždění řídí předseda výboru, v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru, a pokud není přítomen ani místopředseda výboru, další člen výboru. V případě svolání shromáždění vlastníky Jednotek dle věty druhé článku 3.2.2 řídí jednání shromáždění člen SVJ pověřený svolateli. Jednání shromáždění je neveřejné, pakliže shromáždění nerozhodne nadpoloviční většinou přítomných členů SVJ jinak.
- 3.2.7** Přítomní členové SVJ zvolí zapisovatele, který o průběhu zasedání pořídí zápis, a osobu pověřenou sčítáním hlasů (skrutátor). Zapisovatelem či skrutátorem může být i jiná osoba než člen SVJ a zároveň jím může být i člen výboru. Nedojde-li ke zvolení zapisovatele či skrutátora, stane se jím předsedající shromáždění určený dle článku 3.2.6 výše. Funkci zapisovatele, skrutátora i předsedajícího shromáždění může vykonávat tatáž osoba.

3.3 Hlasování

- 3.3.1** Každý člen SVJ má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech Nemovité věci. Je-li Jednotka ve spoluvlastnictví, disponují spoluvlastníci svými hlasy společně, přičemž hlasovací práva vykonává zástupce zmocněný spoluvlastníky dle ust. § 1185 odst. 2 Občanského zákoníku; zmocnění musí být SVJ doloženo ve formě uvedené v druhé větě článku 3.2.4. Hlasy spojené se členstvím nelze dělit.
- 3.3.2** Shromáždění je usnášeníschopné, jsou-li přítomni členové SVJ, kteří mají prostou většinu hlasů všech členů SVJ. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů SVJ, pokud Občanský zákoník nebo tyto Stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. K přijetí usnesení týkajícího se výlučně určité Bytové věže, resp. Společných částí dané Bytové věže, nebo výlučně vlastníků Jednotek v dané Bytové věži (včetně např. odlišného nastavené Příspěvků na správu dle jednotlivých Bytových věží nebo volby člena výboru za takovou Bytovou věž) je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů SVJ a současně nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků Jednotek v dané Bytové věži, pokud Občanský zákoník nebo tyto Stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. Členové SVJ na shromáždění hlasují veřejně.
- 3.3.3** Dvoutřetinové většiny hlasů přítomných členů SVJ (a současně dvoutřetinové většiny hlasů přítomných vlastníků Jednotek v dané Bytové věži,

pokud se takové rozhodnutí týká výlučně dané Bytové věže, resp. Společných částí dané Bytové věže, nebo výlučně vlastníků Jednotek v dané Bytové věži) je zapotřebí k přijetí (i) usnesení o schválení stavebních úprav Nemovité věci spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí Nemovité věci, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech Nemovité věci, a (ii) usnesení dle článku 3.1.2(x).

- 3.3.4** Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů SVJ (a současně tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků Jednotek v dané Bytové věži, pokud se takové rozhodnutí týká výlučně dané Bytové věže, resp. Společných částí dané Bytové věže, nebo výlučně vlastníků Jednotek v dané Bytové věži) je zapotřebí k přijetí usnesení dle následujících odstavců článku 3.1.2: (i), (ii), (ix)(d), a dále k přijetí usnesení o způsobu rozúčtování cen Služeb na Jednotky.
- 3.3.5** K přijetí usnesení dle Článku 3.1.2 odstavců (viii)(b) a (viii)(e) je zapotřebí souhlasu všech členů SVJ.
- 3.3.6** Ustanovení § 1128 až 1133 Občanského zákoníku se na rozhodování členů SVJ na/mimo zasedání shromáždění nepoužijí.
- 3.3.7** O uskutečněných hlasováních zapisovatel vyhotoví přímo na zasedání shromáždění písemný protokol, ve kterém uvede, jaká usnesení byla předmětem hlasování a jak který člen SVJ o jednotlivých usneseních hlasoval. Protokol musí podepsat členové SVJ, kteří pro přijetí jednotlivých usnesení hlasovali, přičemž u každého podpisu musí být uveden údaj o usneseních, ke kterým se souhlas daného člena SVJ váže.

3.4 Zápis

- 3.4.1** Svolaatel bez zbytečného odkladu po zasedání shromáždění zajistí vyhotovení zápisu, který musí obsahovat zejména údaje o přítomných členech SVJ, o průběhu jednání, o hlasování (včetně údajů o tom, jak který člen SVJ hlasoval), plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných a jejich podpisy, protokol o hlasování a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 3.4.2** Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Originály zápisů včetně písemných podkladů k/z jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru, který jednotlivým členům SVJ na jejich žádost umožní nahlédnutí do zápisu (včetně jeho příloh) či pořízení jeho kopie. Pokud zápis vyhotovuje jiná osoba než předseda výboru, je tato osoba povinna zápis včetně písemných podkladů předat předsedovi výboru bez zbytečného odkladu po vyhotovení zápisu.
- 3.4.3** Ustanovení článků 3.4.1 a 3.4.2 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

3.5 Rozhodování per rollam

- 3.5.1** Členové SVJ mohou o jakýchkoliv záležitostech hlasovat též mimo zasedání shromáždění. V takovém případě osoba oprávněná svolat zasedání shromáždění (navrhovatel) zašle písemný návrh rozhodnutí na poštovní doručovací adresu členů SVJ uvedenou v seznamu členů SVJ (pokud člen tuto adresu SVJ neoznámí, tak na adresu evidovanou u příslušné Jednotky v katastru nemovitostí) a zároveň návrh rozhodnutí vyvěsí na domovní vývěsce SVJ.

- 3.5.2** Návrh rozhodnutí obsahuje alespoň:
- (i) návrh usnesení, které má být shromážděním přijato;
 - (ii) lhůtu pro doručení vyjádření člena k návrhu, která nesmí být kratší než 30 dnů počínaje doručením návrhu členovi; a
 - (iii) podklady potřebné pro posouzení návrhu nebo údaj, kde se s těmito podklady lze seznámit.
- 3.5.3** K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření člena SVJ učiněné osobně s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou a obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li Občanský zákoník, aby rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, podpis na vyjádření musí být úředně ověřen.
- 3.5.4** Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě osobě oprávněné ke svolání zasedání shromáždění souhlas s návrhem rozhodnutí, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 3.5.5** Rozhodnutí je přijato dnem, kdy se se pro něj vysloví většina vyžadovaná těmito Stanovami či Občanským zákoníkem počítaná z celkového počtu všech členů SVJ. Pokud uplyne lhůta pro doručení vyjádření k návrhu všem členům SVJ, aniž by se pro přijetí návrhu vyjádřila potřebná většina, není rozhodnutí přijato. O hlasování vyhotoví návrhovač písemný protokol obsahující alespoň:
- (i) plné znění usnesení, které mělo být shromážděním přijato;
 - (ii) údaj, zda navržené usnesení bylo přijato, či nikoliv;
 - (iii) datum přijetí usnesení, případně datum, kdy uplynula lhůta pro doručení vyjádření k návrhu všem členům SVJ, aniž by se pro přijetí návrhu vyjádřila potřebná většina;
 - (iv) údaj o tom, jak se který člen SVJ k návrhu vyjádřil a kteří členové SVJ se k návrhu nevyjádřili; a
 - (v) podpis návrhovače.
- 3.5.6** Přílohu protokolu tvoří zejména vyjádření jednotlivých členů SVJ k návrhu, podpisy a písemné podklady k rozhodnutí.
- 3.5.7** Výsledek hlasování včetně dne přijetí usnesení, příp. dne, kdy uplynula lhůta pro doručení vyjádření k návrhu všem členům SVJ, aniž by se pro přijetí návrhu vyjádřila potřebná většina, oznámí návrhovač písemně všem členům SVJ bez zbytečného odkladu po přijetí rozhodnutí, příp. po uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu všem členům SVJ, a zároveň po dobu alespoň 15 dnů vyvěsí protokol o hlasování na domovní vývěsce SVJ. Ustanovení článku 3.4.2 těchto Stanov se ve vztahu k protokolu použije obdobně.

4 Výbor

4.1 Působnost

- 4.1.1** Výbor je výkonným a statutárním orgánem SVJ. Řídí a organizuje běžnou činnost SVJ, rozhoduje ve věcech spojených se Správou Nemovité věci a s předmětem činnosti SVJ s výjimkou těch věcí, které jsou podle Občanského zákoníku či těchto Stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo, a zastupuje SVJ navenek.
- 4.1.2** Výbor jako výkonný orgán SVJ zejména:

- (i) zajišťuje záležitosti SVJ ve věcech Správy Nemovité věci a dalších činnostech SVJ podle Občanského zákoníku a těchto Stanov, pokud nejde o záležitosti, které spadají do působnosti shromáždění;
- (ii) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost;
- (iii) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti SVJ, zejména k zajištění úklidu, údržby, oprav a pojištění Nemovité věci a k zajištění dodávek Služeb;
- (iv) odpovídá za sestavení rozpočtu SVJ, za sestavení účetní závěrky a za zpracování a podání daňových přiznání;
- (v) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření SVJ, zprávu o Správě Nemovité věci a o dalších činnostech SVJ, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu Příspěvků na správu;
- (vi) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat;
- (vii) zajišťuje řádné vedení a uchování dokumentů SVJ;
- (viii) sděluje jednotlivým členům SVJ podle usnesení shromáždění výši Příspěvků na správu a výši Záloh na služby a zajišťuje výběr těchto finančních prostředků a hospodaření s nimi;
- (ix) zajišťuje vyúčtování Záloh na Služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků; a
- (x) zajišťuje včasné plnění dluhů SVJ a včasné uplatňování pohledávek SVJ.

4.1.3 Výbor jako statutární orgán SVJ zejména:

- (i) v souladu s Občanským zákoníkem, těmito Stanovami a usnesením shromáždění zastupuje SVJ při právních jednáních SVJ navenek;
- (ii) zajišťuje kontrolu kvality dodávek Služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé újmy;
- (iii) za SVJ vymáhá plnění povinností uložených členům SVJ; a
- (iv) plní povinnosti podle Občanského zákoníku a zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem.

4.2 Složení a organizace

4.2.1 Výbor je tříčlenný.

4.2.2 Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Každá Bytová věž, resp. vlastníci Jednotek v takové Bytové věži, volí na shromáždění 1 člena výboru. Člen výboru zvolený za určitou Bytovou věž může být odvolán pouze takovou Bytovou věží, resp. vlastníky Jednotek v takové Bytové věži. Členem výboru nebo zástupcem právnické osoby, která je členem výboru, může být výhradně plně svéprávná fyzická osoba, která je bezúhonná

ve smyslu právních předpisů upravujících živnostenské podnikání. Členem výboru může být i jiná osoba než člen SVJ. Shromáždění může volit náhradníky členů výboru spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce tohoto člena.

- 4.2.3** Členové výboru ze svých řad volí a odvolávají předsedu a místopředsedu.
- 4.2.4** Pokud zanikne funkce některého člena výboru a zároveň bude mít výbor alespoň 2 zbývající členy, mohou tito členové jednomyslně jmenovat náhradního člena výboru až do doby volby nového člena shromážděním. To neplatí, pokud shromáždění předem výslovně určí náhradníka příslušnému členovi výboru.
- 4.2.5** Bezodkladně po zániku funkce některého člena výboru tento člen výboru předá veškeré písemné dokumenty týkající se SVJ, které má uschovány, předsedovi výboru. Předseda výboru, kterému zanikla funkce, tyto dokumenty předá místopředsedovi výboru, který, v případě že dle těchto Stanov či zvláštních právních předpisů některé z dokumentů mají být uschovány u předsedy výboru, takové dokumenty předá novému předsedovi výboru bezodkladně po jeho zvolení.
- 4.2.6** Prvními členy výboru jsou:
- (i) [], narozen, [], trvale bytem [];
 - (ii) [], narozen, [], trvale bytem []; a
 - (iii) [], narozen, [], trvale bytem [].
- 4.2.7** Funkční období prvních členů výboru činí 1 rok. První členové výboru mohou být do funkce zvoleni opakovaně. Na první členy výboru se nicméně neuplatní automatické prodloužování mandátu podle článku 4.2.8 těchto Stanov.
- 4.2.8** Funkční období členů výboru (po uplynutí mandátu prvních členů výboru dle článku 4.2.7) je pětileté. Člen výboru může být do funkce zvolen i opakovaně. Nezevolí-li shromáždění nejpozději dne, kdy členovi výboru uplyne funkční období, nového člena, platí, že byl stávající člen znovu zvolen do funkce s účinností ode dne následujícího po dni uplynutí předchozího funkčního období tohoto člena.
- 4.2.9** Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru a organizuje běžnou činnost SVJ.
- 4.2.10** Výbor koná své schůze dle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní čtvrtletí. Výbor je usnášeníschopný, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru, v případě rovnosti je rozhodující hlas předsedy výboru, případně hlas místopředsedy výboru, pokud není předseda přítomen. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, případně též stručné odůvodnění tohoto nesouhlasu. Pakliže výbor nerozhodne jinak, jsou schůze výboru neveřejné a neúčastní se jich ani členové SVJ. Výbor může konat své schůze i prostřednictvím technických prostředků, zejména může o jakýchkoliv záležitostech rozhodovat prostřednictvím e-mailu.

4.3 Jednání jménem SVJ

SVJ při právních jednáních navenek zastupují předseda výboru samostatně nebo 2 členové výboru společně.

5. Členství v SVJ

5.1 Vznik členství

5.1.1 Členy SVJ se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k Jednotce. Členství v SVJ je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím Jednotky. Členství vzniká:

- (i) dnem vzniku SVJ v případech, kdy osoba nabyla vlastnictví k Jednotce nejpozději dnem vzniku SVJ; nebo
- (ii) dnem nabytí vlastnictví k Jednotce v případech, kdy osoba nabyla vlastnictví k Jednotce po vzniku SVJ.

5.1.2 Společnými členy SVJ jsou spoluvlastníci Jednotky nebo manželé, kteří mají Jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové SVJ oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové SVJ zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči SVJ; zmocnění musí být SVJ doloženo ve formě uvedené v druhé větě článku 3.2.4.

5.1.3 Společní členové SVJ mají postavení vlastníka Jednotky a mají právo na shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen SVJ s váhou hlasů odpovídající podílu na společných částech Nemovité věci, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

5.2 Práva a povinnosti člena SVJ

5.2.1 Člen SVJ má práva vlastníka Jednotky a člena SVJ uvedená v příslušných ustanoveních Občanského zákoníku a těchto Stanov, zejména:

- (i) účastnit se veškeré činnosti SVJ způsobem a za podmínek stanovených Občanským zákoníkem a těmito Stanovami;
- (ii) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování;
- (iii) volit a být volen do výboru;
- (iv) předkládat orgánům SVJ návrhy a podněty ke zlepšení činnosti SVJ a k odstranění nedostatků v jejich činnosti;
- (v) obdržet vyúčtování Záloh na Služby a na vrácení případných přeplatků, případně dle rozhodnutí shromáždění na započtení přeplatků vůči následujícím platbám Záloh na Služby; a
- (vi) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných SVJ ve věci Správy a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se Správou Nemovité věci a s dodávkou Služeb spojených s užíváním Jednotky.

5.2.2 Člen SVJ má povinnosti vlastníka Jednotky a člena SVJ uvedená v příslušných ustanoveních Občanského zákoníku a těchto Stanov, zejména:

- (i) dodržovat tyto Stanovy a plnit usnesení orgánů SVJ schválená v souladu s Občanským zákoníkem a těmito Stanovami;
- (ii) hradit stanovené Příspěvky na správu;

- (iii) hradit stanovené Zálohy na Služby a případné nedoplatky vyplývající z vyúčtování;
- (iv) řídit se při užívání společných částí Nemovité věci právními předpisy (zejména předpisy požární ochrany), těmito Stanovami a pravidly schválenými shromážděním;
- (v) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů SVJ nad míru přiměřenou poměrům, zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat ostatní členy SVJ a uživatele Nemovité věci hlukem, zápachem, vibracemi, prachem, odpadem apod.;
- (vi) zajistit, aby jejich domácí zvířata či domácí zvířata uživatelů jejich Jednotek neobtěžovala ostatní uživatele Nemovité věci a aby se nepohybovala po společných částech Nemovité věci bez doprovodu;
- (vii) úpravy Jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků Jednotek, a v případech, kdy to stanoví Občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků Jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky Jednotek;
- (viii) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných Jednotkách nebo na společných částech Nemovité věci způsobil sám, nebo které způsobili ti, kteří jeho Jednotku užívají, a v případě, že tyto závady a/nebo poškození budou odstraněny SVJ, nahradit mu veškeré účelně vynaložené náklady;
- (ix) umožnit instalaci a údržbu pro měření dodávek tepla a vody do Jednotky a odečet naměřených hodnot;
- (x) umožnit po předchozím vyzvání učiněném alespoň 3 dny předem (s výjimkou havarijních případů, kdy předchozí výzva nebude vyžadována) přístup do Jednotky SVJ či Správci, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních Jednotek nebo Nemovité věci jako celku;
- (xi) oznámit výboru bez zbytečného odkladu nabytí vlastnictví Jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů SVJ (viz článek 2.1.5(vii) Stanov) a pro potřeby Správy Nemovité věci, zejména také oznámit počet osob, které budou Jednotku užívat;
- (xii) oznámit výboru jméno a poštovní doručovací adresu nájemců a jiných uživatelů Jednotky v jeho vlastnictví, s výjimkou krátkodobých návštěv, které Jednotku neužívají více než 14 dní v kalendářním měsíci;
- (xiii) oznamovat SVJ všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování Služeb, zejména změny v počtu osob užívající Jednotku, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo; a
- (xiv) v případě, že provádí stavební úpravy Jednotky, předat výboru kopie projektové dokumentace a veškerých veřejnoprávních povolení a souhlasů nezbytných k provedení takových stavebních úprav (zejména stavební povolení a kolaudační souhlas, pokud jsou příslušnými právními předpisy vyžadovány).

5.3 Zánik členství

5.3.1 Členství ve SVJ zaniká:

- (i) převodem nebo přechodem vlastnictví Jednotky;
- (ii) úmrtím člena SVJ – fyzické osoby;
- (iii) zánikem člena SVJ – právnické osoby bez právního nástupnictví;
- (iv) zánikem Jednotky, jejímž vlastníkem je člen SVJ; a
- (v) dalšími způsoby stanovenými v Občanském zákoníku.

5.3.2 Společné členství ve SVJ zaniká a mění se na členství dnem účinnosti změny předchozího spoluvlastnictví Jednotky na výlučné vlastnictví Jednotky, přičemž člen SVJ je povinen tuto změnu neprodleně oznámit výboru SVJ. Obdobně se postupuje v případě vypořádání společného jmění manželů ve vztahu k Jednotce.

6 Hospodaření SVJ

- 6.1** SVJ hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy SVJ na úhradu Příspěvků na správu, s finančními prostředky poskytovanými členy SVJ na úhradu za Služby a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti SVJ.
- 6.2** SVJ hospodaří s Příspěvků na správu odděleně pro každou Bytovou věž, přičemž Příspěvků na správu vybrané od vlastníků Jednotek v dané Bytové věži mohou být použity pouze na takovou Správu Nemovité věci, která se týká Společných částí dané Bytové věže a/nebo společných částí Nemovité věci (tj. s výjimkou Společných částí ostatních Bytových věží).
- 6.3** Uzavře-li SVJ podle těchto stanov smlouvu se Správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti Správce předkládat orgánům SVJ ke schválení návrhy výše Příspěvků na správu a výše Záloh na Služby placené členy SVJ, návrhy na rozúčtování cen Služeb a další návrhy, které podle Občanského zákoníku a podle těchto Stanov schvalují příslušné orgány SVJ.
- 6.4** Nabude-li SVJ věci k účelům uvedeným v Občanském zákoníku a v těchto Stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- 6.5** SVJ je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům SVJ k tomu příslušným orgánem SVJ a plnění dluhů třetích osob vůči SVJ.
- 6.6** Členové SVJ ručí za dluhy SVJ v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech Nemovité věci.
- 6.7** Příspěvků na správu, Zálohy na Služby, popřípadě další platby platí členové SVJ v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem SVJ na základě předpokládané výše nákladů pro příslušné účtovací období na účet SVJ, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet Správce.
- 6.8** Účtovacím obdobím je kalendářní rok. Prvním účtovacím obdobím je však období počínající dnem rozdělení Nemovité věci na Jednotky a končící bezprostředně následujícím 31. prosincem.
- 6.9** Neurčí-li shromáždění jinak, výše Příspěvků na správu bude odpovídat podílu příslušného člena na společných částech Nemovité věci náležícím k jím vlastněným Jednotkám (s výjimkou Jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků Jednotek v Domě). Příspěvků na správu vztahující se k odměně členů výboru, k nákladům na vedení účetnictví a k dalším nákladům dle ust. § 1180 odst. 2 Občanského

zákoníku a ust. § 17 Nařízení se však rozvrhnou na každou Jednotku (s výjimkou Jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků Jednotek v Domě) stejně.

- 6.10** Neurčí-li shromáždění jinak, výše Záloh na Služby hrazená jednotlivými členy SVJ a způsob rozúčtování nákladů na Služby na jednotlivé členy SVJ se stanoví dle ust. § 4 odst. 2 a 3, § 5 odst. 2 a § 6 odst. 2 Zákona o službách.
- 6.11** Shromáždění je oprávněno změnit výši Záloh na Služby i v průběhu účtovacího období za podmínek stanovených v ust. § 4 odst. 4 Zákona o službách.
- 6.12** Vyúčtování Záloh na Služby provádí výbor jedenkrát za účtovací období v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Vyúčtování výbor doručí členům SVJ nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi SVJ, pokud shromáždění nerozhodne o jiném způsobu vypořádání nedoplatku či přeplatku.
- 6.13** Zprávu o použití a stavu Příspěvků na správu, a to ve vztahu ke každé Bytové věži, předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření SVJ a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího kalendářního roku, nerozhodne-li shromáždění jinak.

6.14 Rozpočet SVJ

- 6.14.1** Výbor je povinen sestavit na každé účtovací období rozpočet SVJ, který představuje přehled plánovaných nákladů na Správu Nemovité věci, nákladů na Služby, nákladů na případné investice do Nemovité věci a zdroje jejich krytí.
- 6.14.2** Základním hlediskem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření SVJ v běžném účtovacím období a případně vytvoření dostatečně finanční rezervy na opravy společných částí Nemovité věci plánované v účtovacích obdobích následujících.
- 6.14.3** Výbor je povinen rozpočet na každé účtovací období předložit shromáždění ke schválení vždy nejpozději do 3 měsíců před jeho začátkem, rozpočet za první účtovací období, pak nejpozději do 3 měsíců od vzniku SVJ. Shromáždění může v předloženém rozpočtu činit změny.
- 6.14.4** Neschválí-li shromáždění rozpočet předložený výborem ani se změnami, je výbor povinen rozpočet přepracovat dle pokynů udělených shromážděním ve formě usnesení do 1 měsíce od zamítnutí rozpočtu.
- 6.14.5** Nedojde-li ke schválení rozpočtu do začátku účtovacího období, ke kterému se rozpočet vztahuje, hospodaří SVJ na základě rozpočtu pro předchozí účtovací období.
- 6.14.6** S výsledky plnění rozpočtu za předcházející účtovací období výbor seznámí shromáždění v rámci zprávy o hospodaření SVJ.

7 Zrušení a zánik SVJ

- 7.1** Ke zrušení SVJ dojde v případech uvedených v ust. § 1215 Občanského zákoníku.
- 7.2** SVJ zanikne dnem výmazu z rejstříků společenství vlastníků jednotek.