

## Souhlasné prohlášení 2024/0109/OSM.DOBCH

dle ust. § 66 odst. 1 písm. a) vyhlášky ČÚZK č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí  
(katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

### **Bytové družstvo Pernerova 36**

IČO: 02877511

se sídlem: Pernerova 403/36, 186 00 Praha 8 – Karlín  
zastoupené: Jitkou Krouparovou, předsedkyní družstva  
(dále jen „**Povinný**“)

a

### **Městská část Praha 8**

IČO: 00063797

se sídlem: Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 – Libeň  
zastoupená: Ondřejem Grosem, starostou  
(dále jen „**Oprávněný**“)

Povinný a Oprávněný společně konstatují, že na základě kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene č. 2013/1000/MO.DMS ze dne 14. 08. 2014 (dále jen „**Smlouva**“) bylo mj. zřízeno ve prospěch Oprávněného věcné břemeno bezplatného požívání nebytových prostorů č. 501, 502 a 504, nacházejících se v budově č. p. 403, která je součástí pozemku parc. č. 393, vše k. ú. Karlín, obec Praha (dále jen „**Budova**“). Předmětné věcné břemeno bylo zapsáno do katastru nemovitostí pod č. j. **V-588/2015-101** (dále jen „**Věcné břemeno**“).

Povinný na základě prohlášení vlastníka ze dne 08. 09. 2016 vymezil v Budově jednotky s tím, že původní nebytové prostory č. 501, 502 a 504 nově označil jako jednotky č. 403/501, 403/502 a 403/503, k. ú. Karlín, obec Praha.

Vzhledem ke skutečnosti, že došlo k vymezení jednotek v Budově, tzn. k rozdělení Budovy na jednotky, a Věcné břemeno bylo zřízeno pouze a výlučně k nebytovým prostorům č. 501, 502 a 504, které jsou nově vymezeny jako jednotky č. 403/501, 403/502 a 403/503, k. ú. Karlín, obec Praha, **došlo v souladu s § 1151 a § 1152 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, k zániku Věcného břemene na zbývajících jednotkách vymezených v Budově**, tj. k následujícím jednotkám vymezeným v Budově:

- bytová jednotka č. 403/1
- bytová jednotka č. 403/2
- bytová jednotka č. 403/3
- bytová jednotka č. 403/4
- bytová jednotka č. 403/5
- bytová jednotka č. 403/6
- bytová jednotka č. 403/7
- bytová jednotka č. 403/8
- bytová jednotka č. 403/9
- bytová jednotka č. 403/10

(dále společně jen „**Dotčené jednotky**“)

**Povinný a Oprávněný shodně prohlašují, že na základě vymezení jednotek v Budově dle Prohlášení vlastníka ze dne 08. 09. 2016 přešlo Věcné břemeno pouze a výlučně**

na nebytové jednotky č. 403/501, 403/502 a 403/503, k. ú. Karlín, obec Praha, jakožto povinné jednotky a na Dotčené jednotky Věcné břemeno nepřešlo, tj. ve vztahu k Dotčeným jednotkám Věcné břemeno zaniklo.

Výše uvedené skutečnosti nejsou mezi Povinným a Oprávněným sporné ani pochybné.

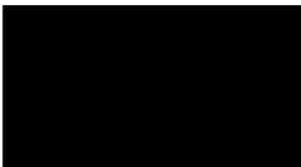
Povinný a Oprávněný činí toto souhlasné prohlášení pro účely výmazu Věcného břemene zapsaného k Dotčeným jednotkám z katastru nemovitostí.

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 8

Rozhodnuto orgánem městské části: Rada městské části Praha 8

Datum jednání a číslo usnesení: 20. 3. 2024, č. Usn RMC 0135/2024

V Praze dne .....

.....  


Bytové družstvo Pernerova 36  
Jitka Krouparová, předsedkyně družstva

23. 04. 2024

V Praze dne .....

.....  


Městská část Praha 8  
Ondřej Gros, starosta





### PROHLÁŠENÍ

Dle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění (občanský zákoník) k nemovité věci pozemku parc.č. 393, jehož součástí je dům č.p. 403, adresou: Pernerova 36, obec: Praha, katastrální území: Karlín (dále jen „Prohlášen“)

- Obsah: čl. I. Popis nemovité věci, čl. II. Vymezení jednotek a podílů na společných částech, čl. III. Účelem společných částí, čl. IV. Práva a závazky vztahující se k nemovité věci, čl. V. Pravidla pro správu domu, pro užívání společných částí a přísluškou na náklady spojené se správou domu a pozemku, čl. VI. Náležitosti stanov společenství vlastníků, čl. VII. Závěr

- Přílohy: 1. Schémata půdorysů všech podlaží určujících polohu jednotek a společných částí domu, 2. Stanovy společenství vlastníků

Vlastník nemovité věci: Bytové družstvo Pernerova 36, IČO 028 77 511, sídlem Pernerova 403/36, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané jménem Radem Kroten, předsedou družstva

Zpracováno v Praze dne 8. září 2016

Dům č.p. 403 k.ú. Karlín, Pernerova 403/36, Praha, Prohlášení vlastníka

#### ČL I. Popis nemovité věci

1. Bytové družstvo Pernerova 36 je na základě smlouvy kupní ze dne 14.8.2014, právní účinky povolení vládu ke dni 6.1.2015, vlastníkem

POZEMKU  
parc.č. 393 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 312 m<sup>2</sup>

(dále v textu jen „Pozemek“)

Součástí pozemku parc.č. 393 je mimo jiné i DŮM

čís popisné 403  
čís orientační 36  
úlice: Pernerova

(dále v textu jen „dům“)

katastrální území: Karlín  
obec: Praha  
zapsáno na listu vlastnický: 3070  
u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha-město,

#### ČL II. Vymezení a popis jednotek v budově

1. Vlastník prohlašuje, že vymezení jednotky podle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů následovně:

#### A. Bytové jednotky:

##### Jednotka č. 403/1 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
403/1	byt	bydlení	2. NP	119,0 m <sup>2</sup>	1190/9112

##### Jednotka č. 403/2 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
403/2	byt	bydlení	2. NP	71,6 m <sup>2</sup>	716/9112

##### Jednotka č. 403/3 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
403/3	byt	bydlení	3. NP	119,3 m <sup>2</sup>	1193/9112

strana 2 z celkem 8

Dům č.p. 403 k.ú. Karlín, Pernerova 403/36, Praha, Prohlášení vlastníka

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
403/3	byt	bydlení	3. NP	119,3 m <sup>2</sup>	1193/9112

##### Jednotka č. 403/4 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
403/4	byt	bydlení	3. NP	71,0 m <sup>2</sup>	710/9112

##### Jednotka č. 403/5 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
403/5	byt	bydlení	4. NP	54,1 m <sup>2</sup>	541/9112

##### Jednotka č. 403/6 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
403/6	byt	bydlení	4. NP	64,4 m <sup>2</sup>	644/9112

##### Jednotka č. 403/7 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
403/7	byt	bydlení	4. NP	72,7 m <sup>2</sup>	727/9112

##### Jednotka č. 403/8 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
403/8	byt	bydlení	5. NP	54,8 m <sup>2</sup>	548/9112

##### Jednotka č. 403/9 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
403/9	byt	bydlení	5. NP	51,9 m <sup>2</sup>	519/9112

##### Jednotka č. 403/10 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
403/10	byt	bydlení	5. NP	73,5 m <sup>2</sup>	735/9112

strana 3 z celkem 8

Dům č.p. 403 k.ú. Karlín, Pernerova 403/36, Praha, Prohlášení vlastníka

#### B. Nebytové jednotky:

##### Jednotka č. 403/501 – nebytová jednotka

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha jednotky	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
403/501	nebytový prostor	Dílna	1. NP	20,5 m <sup>2</sup>	205/9112

Před vymezením jednotky limity prohlášením byl tento nebytový prostor označen jako nebytový prostor č.501.

##### Jednotka č. 403/502 – nebytová jednotka

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha jednotky	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
403/502	nebytový prostor	Kancelář (nebyt)	1. NP	27,8 m <sup>2</sup>	278/9112

Před vymezením jednotky limity prohlášením byl tento nebytový prostor označen jako nebytový prostor č.502.

##### Jednotka č. 403/503 – nebytová jednotka

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha jednotky	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
403/503	nebytový prostor	Stádk (nebyt)	1. NP	110,6 m <sup>2</sup>	1106/9112

Před vymezením jednotky limity prohlášením byl tento nebytový prostor označen jako nebytový prostor č.503.

2. Podíly na společných částech jsou určeny poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek.

- 3. Podlahová plocha jednotek je určena dle § 3 nařízení vlády č. 365/2013 Sb. takto:  
a) Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svahových neomývaných i neomývaných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupky, zálehy, kamniny a obložené svahové konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svahových konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zótech v bytě, vany a jiná zařízení předměty ve vnitřní ploše bytu.  
b) Podlahovou plochu mezaninového bytu umístěného ve dvou nebo více podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu tvoří půdorysná plocha všech místností vypočtená způsobem stanoveným v odstavci 1 a plocha pouze dolního přízemí schodiště.  
c) V případě bytu s galerií, kdy je herní prostor bytu propojen s dalším prostorem schodištěm, se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podlažní výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavržena včetně stěban; započítává se součástí plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podlažní výšku, a plocha dolního přízemí schodiště. Pokud podlažní mířáními podlažní výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti.  
d) Vypočtené podlahová plocha bytu podle odstavců a) až c) se určí v m<sup>2</sup> a zaokrouhluje na jedno desetinné místo tak, že pět setin m<sup>2</sup> a více se zaokrouhluje směrem nahoru, k méně než pět setinám m<sup>2</sup> se nepřihlíží.

strana 4 z celkem 8

§l. III. Určení společných částí

1. Společnými částmi dle § 1160 z.č. 89/2012 Sb. ve znění § 4 a násl. nařízení vlády č. 369/2013 Sb., jako částmi podléhajících pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakž i pro zachování bytu jiného vlastnické jednotky, a zařízení sloužících i jinému vlastnické jednotky k užívání jednotky, jsou:

- Pozemek vodovodní a svlétké nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu včetně záborů,
- svlétky včetně vnitřní výstředních otvorů, rozletů, hromosvodů, lávek, deškových žlabů, okapů a srovná vysokých úřadních,
- hlavní instalační šachty a průduchy, světlíky
- komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně využitkových potrubních spoju s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových víček potrubních se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastnické jednotek, do nrtce jsou zaujatky tepelné společené této vlastnické a krasí tvorí jeden technologický celek jako spárována cesta tepelného společené,
- základy, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště včetně schodiště ze dvora, chodby a další přístupové komunikace k jednotlivým jednotkám a k technickým a provozním zařízením domu, vnitřní stavebních otvorů hlavní svlétké konstrukce, okna včetně parapetů a rolet,
- balkony přístupné za společných částí,
- půda
- sklepy v 1.PP
- haly a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako jednotka nebo společná jednotka,
- obvodové stěny protopnevně oděrníci byt i v případě, že jde o nosnou svlétké konstrukce, dále všechny nosné svlétké konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupky a pilíře, vlny a výjimečně povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a přípaté krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve skříních,
- podlahy, vlna podlahových krytin a bytů a vše, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s příslušnou křídovou protiskouzovou izolací a s tepelnou izolací, vlna součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu,
- podlahní ochranné a oznamovací vlny,
- oplocení dvora

2. Společnými částmi domu jsou dále:
připojení od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energie, plynu, vody, pro odvádění odpadních vod, domovní potrubí odpadních vod až po vypust (zařízení) pro nasazení potrubí odpadních vod z jednotky, domovní potrubí až po odvádění deškových vod, rozvody elektrické energie až k jednotlivému jíně až k elektrickému,
rozvody plynu až k užívání pro jednotku, včetně domovního plynoměru
rozvody vody teplé i studené včetně adaptací šachet, až jde o hlavní svlétké rozvody,
rozvody vody teplé i studené včetně adaptací šachet, nebo k užívání pro jednotku, nebo instalována měřička pro podvodní jednotky, včetně těchto měřiček nebo uzávědek to se nejlépe rozvodu uvnitř jednotky, včetně vodovodních baterií,
základy a osvětlení společných částí,
systémy rozvodu a příjmu televizního signálu až k zapojení do jednotky,
rozvody telefonní domáci telefon vlny zveřejněného a telefonního tabula, vnitřní vybavení a umělecká výtvarná společných částí domu a jiná příslušenství domu, které je nezbytné nutné s provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy a k tomu účelu určené

3. V domě se nenacházejí společné prostory ve výlučném užívání pouze některých vlastnické.

Práva a závazky vztahující se k nemovité věci

- 1. Na vlastnické jednotek přechází práva a závazky z následujících smluvních vztahů:
- dohládka pitné vody a studné - Průzkum vodovody a kanalizace, a.s.
- smlouva na odvoz komunálního odpadu - Průzkum slouží a.s.
- smlouva na dodávku el. energie - Průzkum energetika, a.s.
- smlouva na správu domu - FLOST, s.r.o.
- pojistná smlouva k Budově - Kooperativa číslo smlouvy 3505071409
2. Na nemovité věci nevzniká žádná zástavní práva, věcná břemena nebo jiné omezení vlastnických práv, vlna:
a) zástavní práva Raiffeisen stavební spořitelna a.s., IČ: 45241257, se sídlem Praha 3, Koněvova 2747/269, zapsané do KN pod V-046492015-101, k zápisu pohledávky ze Smlouvy o úvěru reg. číslo 1532014K
b) věcného břemena služebnosti bezplatného poskytnutí prostor 501, 502 a 504, které jsou po vymizení dle tohoto prohlášení vlastnické vymezeny jako nebytové jednotky č. 403/36/1, č. 403/36/2 a č. 403/36/3 ve vlněch Městské části Praha 3, zapsané do KN pod L25592015-101.

§l. V. Pravidla pro správu domu, pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku

- 1. Správu domu a pozemku se rozumí vše, co nemovité vlastnické jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou právo o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavění a úpravou nebo změnou v užívání, jakž i se zřízení, udržováním nebo opravami zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa domu se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jinými některými vlastnické.
2. Správu domu a pozemku se rozumí zejména:
a) provoz, údržba, opravy, stavění úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v obsahu jejich užívání, vlna se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhraněných k výlučnému užívání vlastnické jednotky, pokud podle těchto stanov nepole o činnosti příslušíci vlastnické jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
b) reize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipádového zařízení, hromosvodů, rozvodu energie včetně tepla, tepla vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technické vyřazení domu,
c) údržba pozemku a údržba příslušenství cest na pozemku,
d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavební stavění byt, včetně možnosti požadovat v odškodnění případných předcházení stavební jednotky,
e) zajištění veškeré správy, administrativní a operační technické údržby, včetně vedení příslušíci technické a provozní dokumentace domu, uchování dokumentace úpravy odpovědní jímku sloužícímu provedení podle jich právních předpisů (např. stávy vyhláška č. 465/2008 Sb., o dokumentaci stavbě, ve znění vyhlášky č. 67/2013 Sb., vyhláška č. 269/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.) a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z jiných právních předpisů.

- f) stanovení a výběr předem určených finančních prostředků od vlastnické jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich využitování a vyplácení,
g) vlnění údržbových, zprávcovských a předchozí darových příkazů, řádné hospodaření s finančními prostředky,
h) uplatňování a vymáhání právní povinnosti vůči jednotlivým vlastnické jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastnické jednotek a z usnesení shromáždění vlastnické jednotek přijatých v soudu s jinými právními předpisy a s limity stanov,
i) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastnické jednotkám v domě, včetně sledování a s tím souvisejících úprav,
j) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastnické jednotek.

3. Do doby vzniku společenství vlastnické je správcem domu a pozemku Býtové družstvo Pernerova 36, IČO 028 77 511, se sídlem Pernerova 403/36, Karlín, 188 00 Praha 8.

4. Správce, je oprávněn určit osobu, jejími prostřednictvím budou zajišťovány některé činnosti související se správou domu a pozemku, jakž i schválně smlouvu s touto osobou, nebo její změnu v uvedeném o ceně a o rozsahu činnosti (dále jen jako osoba pověřená správou). Uzávěrné smlouvy s osobou pověřenou správou dle tohoto článku nemůže být dočasně výlučně rozhodovací působnost správce a vlastnické jednotek plynoucí z ustanovení občanského zákoníku a tohoto prohlášení.

5. Vlastnické jednotky příspěvků na správu a údržbu domu ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, vlnu příslušíci vlastnické jednotky (bylo-li již založeno),
(i) vedení účetnictví,
(ii) odměna třetí osobě, která bude zajišťovat některé činnosti správy,

6. Vlastnické jednotky plati zálohy na služby, zahrnující zejména (nikoli výlučně) dodávky vody a odvádění odpadních vod, provoz a údržbu komínů, ověření společných prostor, údržba společných prostor, odvoz komunálního odpadu, a další.

7. Příspěvky na správu domu a pozemku dle odst. 1 tohoto článku a náklady na právní spojení a odvádění odpadních a užívání jednotky dle písemného odstavce tohoto článku (služby plati vlastnické jednotek měřička, a to vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Výše měřičky zálohy je stanovena společenstvím jako měřička pool z přepočítávacích ročních nákladů na příspěvky a na služby vyplývající z sestaveného rozpočtu na příslušný kalendářní rok.

- 8. Nebudou-li rozhodnuto většinou vlastnické jinak, rozlouží se náklady na služby následovně:
a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných odpadních prostorech v domě, rozlouží se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrnic čísel roční společnosti vody podle počtu osob rozhořných pro rozlouzení,
b) provoz a údržbu komínů na každou jednotku v domě ve stejné výši,
c) ověření příjmu rozloučeno a telegrafního signálu na každou jednotku v domě ve stejné výši,
d) odvádění společných prostor v domě, dále společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a údržbu komínů, odvoz komunálního odpadu, například dále služby spojené mezi společenstvím a vlastnické, podle počtu osob rozhořných pro rozlouzení,
e) náklady na teplo a teplotu vody se rozloučí podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozloučování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a náklady na poskytování tepla úžitkové vody mezi konečnémi spotřebiteli.

- 8. Využívání záloh na úhradu jednotlivých služeb, jakž i příspěvků na správu domu a pozemku, se provádí jednorázově za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, a to rozloučování. Ve využitování musí být uveřejněno smlouba výše nákladů na služby na správu domu a pozemku a v členění podle poskytovatelů služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše příjmy měřičky příslušíci na správu domu a pozemku, jakž i záloh za služby tak, aby výše příslušných rozloučí, vlnu vyúčtování dle zřetelné a kontrolně ověřitelné z hlediska způsobu a pravidel sjednaných pro rozloučování, Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je smlouva do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování.
9. Nevyčerpání zůstatku příspěvků na správu domu a pozemku se převádí do následujícího roku.
10. Pravidla pro užívání společných částí:
a) Společné části jsou určeny k užívání všem vlastnické jednotek, pokud nejsou označeny jako část, společně vlastnické pouze některých jednotek.
b) Vlastnické jednotky má povinnost užívat jednotku, jakž i společné části, tak, aby nebyla dočasně práva ostatních vlastnické jednotek v domě.
c) Vlastnické jednotky má povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí obsazených zejména v záloze, v prohlášení vlastnické budovy a v domovním řádu (by-4 vydání), jakž i zajišťují jejich dodržování osobami, jimž umožní přístup do domu nebo do jednotky.
d) Vlastnické jednotky je povinen ošetřovat na vlastní náklady všechny základy a pokládky, které způsobí sám nebo které způsobí další uživatelé jeho jednotky, na jiných jednotkách nebo společných částech.
e) Vlastnické jednotky je povinen na přechod vyzvání umožnit přístup do jednotky, pokud to je nezbytné k provedení úprav nebo oprav ostatních jednotek společných částí popř. měření tepla a vody v jednotce a umožnit osobám naměřených hodnot.
f) Přívět, povinnost vlastnické jednotky a jich vzájemné vztahy se řídí příslušnými právními předpisy (zejména občanským zákoníkem).

§l. VI. Náležitosti stanov společenství vlastnické

1. S ohledem na skutečnost, že rozloučením nemovité věci vzniká více než pět jednotek a záměrem vlastnické je následovně převést těchto jednotek do vlastnické výši členů, určí vlastnické, a to ve formě stanov, jasně text troj přílohu č. 2 tohoto Prohlášení.

§l. VII. Závěr

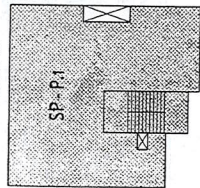
- 1. Náklady na vypracování tohoto Prohlášení a na schválení stanov a založení společenství vlastnické reze vlastník nemovité věci.
2. Přílohy tohoto Prohlášení tvoří:
- Schémata podvodny všech podlaží určující polohu jednotek a společných částí domu,
- Stavový společenství vlastnické

Za vlastníky: Býtové družstvo Pernerova 36, Pernerova 403/36, Karlín, 188 00 Praha 8, IČO: 028 77 511, zapsané do KN pod L25592015-101.
Radek Křof, předseda družstva



Pernerova 403/36  
186 od Praha 8 - Karlín  
5. NADZEMNÍ PODLAŽÍ  
(5.patro)

ulice PERNEROVA



## STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ V DOMĚ PERNEROVA 36 (dále jako „stanovy“)

### ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ Čl. I Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků (dále také jen jako „společenství“) je právnickou osobou, která vzniká na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jako „občanský zákoník“), za účelem zajištění správy domu č.p. 403 jež je součástí pozemku parc.č. 393, vše v k.ú. Karlín, obec Praha, adresa: Pernerova 403/36, Praha 8 – Karlín (dále jen jako „správa domu a pozemku“).

(2) Společenství je způsobilé při naplňování svého účelu, jak je vyjádřen v odst. 1 tohoto článku, nabyvat práva a závazovat se k povinnostem, a to v rozsahu a způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech (zejména občanském zákoníku) a v těchto stanovách. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelské nebo být jejich společníkem nebo členem.

(3) Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále také jen „jednotka“), za podmínek uvedených v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov (dále také jen „den společenství“ nebo „vlastník“).

### Čl. II Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství je Společenství vlastníků v domě Pernerova 36
- (2) Sídlo společenství je: Pernerova 403/36, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00.

### ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. III Správa domu a pozemku

(1) Správu domu a pozemku se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je zájmem všech spoluvlastníků nutné nebo užité pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.

(2) Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou u užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

(3) Správa domu se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku.

(4) Správu domu a pozemku 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 těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady.

b) měřba technických sítí, společných technických zařízení domu, počítačových zařízení, hromadnosti, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vyřazení domu.

c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku.

d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavební svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neobtěžují, nepoškodí nebo nemění společné části domu.

e) zajišťování veškeré správy, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchování dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů (např. vyhláška č. 49/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění vyhlášky č. 62/2013 Sb., vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 202/2012 Sb.) a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z jiných právních předpisů.

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 přehledů, řídné hospodářství a finanční prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek.

h) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

i) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv.

j) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

(5) Pro úkony správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:

a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku.

b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jež má dodávat si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo.

c) pojištění domu.

d) nájmu společných částí domu a

e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (prodávací) stanice, dieselgenerátory a podobná vyhrazená technická zařízení.

(6) Společenství dotíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

(7) Nad rámec shora uvedených činností je společenství dále oprávněno činit opatření ke zjednodušení nápravy, nepříliš vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezavazdný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, a to v případě, že nejas o ohrožení nezavazdného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

#### Čl. IV

#### Zajišťování správy domu a pozemku prostřednictvím další osoby

(1) Shromáždění společenství je oprávněno určit osobu, jež má prostřednictvím budou zajišťování některé činnosti související se správou domu a pozemku, jakož i schválit smlouvu s touto osobou, nebo její zmlouvu v uplatnění o ceně a o rozsahu činnosti (dále v těchto stanovách jako „osoba pověřená správou“).

(2) Smlouva s osobou pověřenou správou obsahuje alespoň:

a) vymezení činností, které bude osoba pověřená správou vykonávat.

b) určení způsobu hospodaření a příspěvků na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovány na úhradu služeb včetně jejich evidence.

c) povinnost osoby pověřené správou předkládat jim uzavřené smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byla osoba pověřená správou společenstvím zmocněna k jejich uzavírání.

d) povinnost osoby pověřené správou předložit jednou ročně shromáždění zprávou o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech.

e) povinnost osoby pověřené správou před ukončením její činnosti podat shromáždění zprávou o své činnosti a předat předsedovi společenství všechny písemné materiály a správu domu a pozemku a své činnosti.

f) další náležitosti stanované shromážděním.

(3) Uzavřením smlouvy s osobou pověřenou správou dle tohoto článku nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánu společenství přimocí z ustanovení občanského zákoníku a těchto stanov.

#### ČÁST TŘETÍ

#### ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. V

#### Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) předseda společnosti.

**Čl. VI  
Shromáždění**

- (1) Nejvyšším orgánem společnosti je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
- (2) Do působnosti shromáždění patří
  - a) změna stanov,
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volba a odvolávání členů volebního orgánu a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení rozpočtu společnosti, účetní závěrky, vypořádaní výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společnosti vlastníků a správců domu, jazyk i částek výše příspěvků na správu domu a pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevýberpaných příspěvků,
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jaké i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - f) rozhodování
    1. o členství společnosti vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    2. o změně úřadu užívání domu nebo bytu,
    3. o změně podlažní plochy bytu,
    4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    5. o změně podílu na společných částech,
    6. o změně v určení společné části sloužící k vyúčtování užívání vlastníka jednotky,
    7. o opravě nebo stavební opravě společné části, převyšující náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem,
  - g) udělování předchozího souhlasu
    1. k nabytí, zřízení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společnosti nebo k jejímu nakládání s nimi,
    2. k nabytí, zřízení nebo zatížení movitých věcí ve vlastnictví společnosti, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jejímu nakládání s nimi,
    3. k uzavření smlouvy o úvěru společným vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí,
  - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v upravení o ceně nebo o rozsahu činnosti.
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(3) Statutární orgán svolává shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka, a ořizuje příslušné podklady pro jednání shromáždění.

(4) Statutární orgán má dále povinnost svolat shromáždění, počásá-li o to s uvedením návrhu počtu jednání nejméně takový počet členů společnosti, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva členové společnosti, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(5) Nespíná-li statutární orgán povinnost svolat shromáždění podle odstavce 3 nebo 4 tohoto článku, jsou oprávněni svolat shromáždění členové společnosti, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva členové společnosti, a to na náklady společnosti.

(6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se odešle všem členům společnosti na jejich příslušnou adresu, jak je uvedena ve veřejném rejstříku, a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společnosti.

(7) Písemná pozvánka musí být odeslána, a současně vyvěšena nejméně 15 dní před dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společnosti seznámit s podklady k nejzákladnějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce přiloženy.

(8) Právo účastnit se shromáždění jako jeho člen a podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou domu je právem vlastníka jednotky. Vlastník jednotky se účastní shromáždění osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování vlastníka jednotky na schůzi shromáždění musí být písemná.

(9) Jednání shromáždění řídí předseda společnosti, v případě že je shromáždění svoláno podle odstavce 5, řídí jednání shromáždění člen společnosti zmocněný příslušným svolávatelem.

(10) Shromáždění hlasuje veřejně. Může se však rozhodnout věcnou hlasů přílohy členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(11) Shromáždění je schopné usnéstí, jsou-li přítomni členové společnosti, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlas většiny přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neryžadují vyšší počet hlasů.

(12) Každý vlastník má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společností vlastníků, k jeho hlasu se nepřičítá. Členové společnosti, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají jeden hlas.

(13) Při rovnosti hlasů nebo nedosažení se početně většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli členu společnosti soud. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromážděním fiktivně předložena v rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnéstí se.

(14) Tvoří-li společnost pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlas všech členů společnosti.

(15) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolávatel. Zápis musí obsahovat nejspíše údaje prokazující skutečnost shromáždění k jednání a usnéstí, zápis usaje o průběhu jednání, plně znění přijatých rozhodnutí a výsledky voleb, pokud byly volby

provedeny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotným prostředním bodům.

(16) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uchovány u předsedy společnosti.

**Čl. VII  
Rozhodování mimo zasedání shromáždění**

(1) Nemá-li svolané shromáždění způsobit usnéstí se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhovat v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoleno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Rozhodování mimo zasedání shromáždění probíhá, jak je uvedeno níže v tomto článku.

(2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo úřad, kde jsou uveřejněny, a úřad o toho, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, přičemž tato úřad číselně nejvýše pět dní.

(3) K platnosti hlasování se vyzýváje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plně znění návrhu rozhodnutí.

(4) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí mu i celý obsah přijatého usnesení. Neúčinná to bez zřejmého omluvy, může oznámení učinit na náklady společnosti vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

(5) Rozhodnutí dle tohoto článku se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však vlivem vlastním jednotek velikost podílu na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyzýváje se souhlas všech vlastníků jednotek.

**Čl. VIII.  
Předseda společnosti**

(1) Předseda společnosti je statutárním orgánem společnosti a náleží mu veškeré působnosti, kterou tyto stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejně nebo nevěstí shromáždění, anebo kteru si k rozhodnutí shromáždění vyhradí.

(2) Předseda společnosti může zastupovat společnost ve všech záležitostech.

(3) Předseda společnosti je volen a odvoláván shromážděním.

(4) Předsedu společnosti může být fyzická nebo právnická osoba. Předsedu společnosti nebo zástupcem právnické osoby jako předsedy společnosti je způsobilá být osoba, která je plně svéprávná a současně bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání.

(5) Funkční období předsedy společnosti je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce předsedy dále zaniká na základě odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce shromážděním.

(6) Předseda společnosti může být zvolen opětovně.

(6) Předseda společnosti může před uplynutím funkčního období za své funkce odstoupit, a to odpovídajícím písemným prohlášením došlým shromáždění. Zánik funkce dle tohoto odstavce nastává uplynutím dvou měsíců od fiktivního doručení příslušného prohlášení.

(7) Prvním předsedou společnosti je Bytové družstvo Pernerova 36, IČO 028 77 511, se sídlem Pernerova 403/36, Karlín, 186 00 Praha 6.

**ČÁST ČTVRTÁ**

**PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ, ZPŮSOB JEJICH UPLATŇOVÁNÍ**

**Čl. IX**

(1) Člen společnosti má práva vlastníka jednotky a členu společnosti uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má právo

- a) účastnit se veškeré činnosti společnosti způsobem a za podmínek stanovených ustanoveními občanského zákoníku a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c) volit a být volen do orgánu společnosti,
- d) předkládat orgánům společnosti návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společnosti a k odstranění nedostatků v jejích činnostech,
- e) obdržet fiktivně vyúčtování záloh na úhradu jednotkových služeb a právo na vrácení případných přeplatků dle vyúčtování záloh,
- f) nahlídat do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společností a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinností postílet se na následněk spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

(2) Člen společnosti má povinnosti vlastníka jednotky a členu společnosti uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánu společnosti schválená v souladu s ustanoveními občanského zákoníku a těmito stanovami,
- b) hradi stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- c) hradi stanovené zálohy na úhradu za služby a hradi nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se při užívání společných částí právními předpisy, těmito stanovami a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- e) zřízet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společnosti úpravou jednotky ve sven vlastnictví provádět výhradně tak, aby neobtěžoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kdy tak stanoví občanský zákoník nebo tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobí sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,

g) umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot.

h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně předseda společenství alespoň 3 dny předem; Úpravec-ú vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožnit do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.

i) oznámit nabytí jednotky do vlastnictví, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastním jménem osobou odpovědnou za správu domu nepožději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastník. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

j) oznámit společenství bez zbytečného odkladu změny v počtu osob, které mají v jednotce v jeho vlastnictví domácnost a bydlí v ní po dobu, která činí v souhrnu nejvýše tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechá-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

k) předat statutárnímu orgánu společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změny jednotky.

l) Člen společenství uplatňuje své práva a plní své povinnosti způsobem dle příslušných ustanovení zákona a těchto stanov.

#### ČÁST PÁTÁ

##### HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

###### Čl. X

###### Hospodaření společenství a způsob nakládání a jeho majetek

(1) Společenství hospodáří a finančními prostředky poskytováním činnosti společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytováním činnosti společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Následně společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinné s nimi hospodářit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(3) Společenství je povinné uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

(4) Člen společenství ručí za dluhy společenství v poměru, který odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech.

(5) Shromáždění je oprávněno pravidla hospodaření společenství svým rozhodnutím rozšířit nebo změnit, pouze však s ohledem na právní právní a technické předpisy a ustanovení občanského zákoníku.

#### Čl. XI Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

(1) Rozpočet společenství vyvíjí statutární orgán na základě dostupných informací týkajících se předchozího provozu a správy domu a pozemku, tak, aby příspěvky a zálohy hrazené vlastníky pokrývaly náklady na hospodaření společenství.

(2) Příjmem společenství jsou zejména

a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku a těchto stanov,

b) úroky z prodání přilehlé od vlastníků jednotek z důvodu prodání a platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,

c) úroky z prodání přilehlé od vlastníků jednotek z důvodu prodání a platbami za plnění spojené nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé složky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě a byty,

d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,

e) penále, úroky z prodání a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,

f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikační za přiznání škodní průběh a

g) příjmy plynoucí z nakládání a majetkem společenství vlastníků jednotek.

(3) Příjmem společenství však nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to ani v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství. Příjmy dle tohoto odstavce jsou příjmy plynoucí přímo jednotlivým vlastníkům, a to v rozsahu odpovídající jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech, je zejména o tyto příjmy

a) nájemné z pronájmu společných částí domu,

b) úroky z prodání placené z důvodu prodání nájemců těchto společných částí a platbami nájemců a úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a

c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

###### Čl. XII

###### Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

(1) Vlastník jednotky přispívá na správu a údržbu domu ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Výjimku tvoří příspěvky na:

(i) odměňování členů statutárního orgánu,

(ii) vedení účetnictví,

(iii) odměna třetí osoby, která bude zajišťovat některé činnosti správy,

kyž tyto náklady se rozvrhnou na každou jednotku v domě ve stejné výši.

(2) Vlastník jednotky platí zálohy na služby, zahrnují zejména (několik vylučně) dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz a čištění komínů, očištění společných prostor, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, a další.

(3) Příspěvky na správu domu a pozemku dle odst. 1 tohoto článku a náklady na plnění spojené nebo související s užíváním bytu dle předchozího odstavce tohoto článku (zálohy) platí vlastníci jednotek měsíčně, a to vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Výše měsíční zálohy je stanovena společenstvím jako měsíční podíl z předpřipočítaných ročních nákladů na příspěvky a na služby vyplývající ze sestaveného rozpočtu na příslušný kalendářní rok dle čl. XI odst. 1 těchto stanov.

(4) Nebude-li rozhodnuto společenstvím jinak, rozčítají se náklady na služby následovně a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměřích; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozčítají se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle počtu osob rozdělených pro rozčítávání.

b) provoz a čištění komínů na každou jednotku v domě ve stejné výši.

c) umožnění příjmu rozlišovacího a televizního signálu na každou jednotku v domě ve stejné výši.

d) očištění společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a další činnosti, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky, podle počtu osob rozdělených pro rozčítování.

e) náklady na teplo a teplou vodu se rozčítají podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozčítávání nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teple užitkové vody mezi konečnými spotřebiteli.

(5) Vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, jakož i příspěvků na správu domu a pozemku, provádí předseda společenství nejpozději za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení, v souladu se stanoveným způsobem rozčítování. Ve vyúčtování musí být uvedena skutečná výše nákladů na služby na správu domu a pozemku a v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše příjmy měsíčních příspěvků na správu domu a pozemku a jakož i záloh za služby tak, aby výše příjmy rozčítání ve vyúčtování byla stejná a kontrolovatelná z hlediska způsobu a pravidel sjednaných pro rozčítování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

(6) Zpráva o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převedí do následujícího roku.

#### ČÁST ŠESTÁ

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

###### Čl. XIII

(1) Společné části jsou určeny k užívání všem vlastníkům jednotek, pokud nejsou označeny jako část, společně vlastnickými pouze některými jednotkami.

(2) Vlastník jednotky má povinnost užívat jednotku, jakož i společné části, tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě.

(3) Vlastník jednotky má povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí obsazených zejména v zákoně, v těchto stanovách, v prohlášení vlastníka budovy a příjavné ve vnitřních předpisech společenství či v rozhodnutí orgánu společenství, jakož i zajistit jejich dozorování osobami, jímž umožní přístup do domu nebo do jednotky.

(4) Vlastník jednotky je povinen odstranit na vlastní náklady všechny závrady a poškození, které způsobil sám nebo které způsobil další uživatelé jeho jednotky, na jiných jednotkách nebo společných částech.

(5) Vlastník jednotky je povinen na předchozí vyzvání umožnit přístup do jednotky, pokud to je nezbytné k provedení úprav nebo oprav ostatních jednotek společných částí, popř. domu jako celku a dále je povinen umožnit v jednotce instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.

(6) Práva, povinnosti vlastníků jednotek a jejich vzájemné vztahy se řídí platnými právními předpisy (zejména občanským zákoníkem) a těmito stanovami.

(7) Pravidla pro správu domu a pozemku jsou obsažena v části druhé až páté těchto stanov.

###### ČÁST SEDMÁ

##### ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

###### Čl. XIV

(1) V ostatním se práva a povinnosti vlastníků jednotek řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník či jinými právními předpisy.