

S	411/2025/OSM
---	--------------

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

SMLOUVA O ZRUŠENÍ PRÁVA STAVBY,
PŘEVODU NEMOVITOSTI A UZAVŘENÍ BUDOUCÍ SMLOUVY

**Smlouva o zrušení práva stavby,
převodu nemovitosti a uzavření budoucí smlouvy**
(dále jen „**Smlouva**“)

Smluvní strany:

- (1) **městská část Praha 6**, IČO: 000 63 703, se sídlem Čs. armády 601/23, Bubeneč, 160 00 Praha 6, zastoupená: Mgr. Jakubem Stárkem, starostou (dále jen „**Městská část**“), v předmětu Smlouvy oprávněna jednat [REDACTED];
- (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, zastoupená: Radoslavem Rachačem, jednatelem (dále jen „**Investor**“);

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

Vzhledem k tomu, že:

- (A) Investor je vlastníkem pozemkových parcelní č. 621, 623, 624/1, 625/1 a 3664/15 v katastrálním území Břevnov, obec Praha (dále jen „**Parcely Investora**“);
- (B) Městské části je svěřena správa pozemkové parcely č. 620 v katastrálním území Břevnov, obec Praha, vlastněné Hlavním městem Prahou (dále jen „**Parcela města**“);
- (C) Smluvní strany uzavřely dne 27. června 2018 Rámcovou smlouvu o spolupráci č. S/516/2018/OSM, která byla následně změněna dodatkem č. 1 ze dne 25.10.2021 a dodatkem č. 2 ze dne 7.8.2023 (uvedená smlouva ve znění pozdějších dodatků dále jen „**Rámcová smlouva**“), jejímž předmětem je vymezení práv a povinností Smluvních stran při realizaci projektu „*Rezidence Radimova*“ na Parcelách Investora a Parcele města, zahrnujícího bytový dům o třech sekcích vzájemně propojených společnou podzemní garáží (dále jen „**Projekt**“);
- (D) Městská část a Investor spolu dne 27. června 2018 uzavřeli také Smlouvu o zřízení práva stavby č. S 517/2018/OSM (dále jen „**Smlouva o právu stavby**“), kterou zřídily ve prospěch Investora právo umístit a provozovat část Projektu také na Parcele města; právo stavby bylo zřízeno na dobu 20 let ode dne uzavření Smlouvy o právu stavby a zapsáno do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrálním pracovištěm Praha pod č.j. V-52782/2018 (dále jen „**Právo stavby**“);
- (E) dle Smlouvy o právu stavby byla hospodářským cílem Smlouvy o právu stavby situace, kdy na Parcele města bude v rámci Projektu umístěna stavba, která bude součástí Práva stavby a nestane se tak součástí Parcely města;
- (F) hospodářským účelem Rámcové smlouvy, kterého má být dosaženo, je stav, kdy Městská část získá jako protiplnění za vklad Parcely města do Projektu, vlastnické právo ke 14 bytovým jednotkám v Projektu specifikovaným blíže v příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Sledovaný hospodářský účel**“ a „**Byty města**“);

se Smluvní strany, aby dosáhly sledovaného hospodářského účelu v souladu s článkem 5.10. Rámcové smlouvy, dohodly následovně:

Část I. Zrušení Práva stavby

1. Zrušení Práva stavby

- 1.1.** Smluvní strany tímto ruší Právo stavby zřízené ve prospěch Investora k Parcele města, tj. k pozemku parc. č. 620, v k.ú. Břevnov, zapsané v katastru nemovitostí pod č.j. V-52782/2018.
- 1.2.** Smluvní strany sjednávají, že pro potřeby této Smlouvy, Smlouvy o právu stavby, Rámcové smlouvy, resp. pro potřeby jakýchkoliv dalších jednání mezi Smluvními stranami, se Právo stavby považuje za zřízené a existující (nejméně v podobě obligace) až do okamžiku výmazu Práva stavby z katastru nemovitostí. To platí i pro případ, došlo-li k zániku Práva stavby jiným způsobem (např. ze zákona) přede dnem uzavření této Smlouvy.
- 1.3.** V návaznosti na čl. 5.9. Rámcové smlouvy a znalecké posudky zpracované   znalcem zapsaným v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitostí poř. č. evidence posudků 018655/2025, 018656/2025 a 029527/2025, které mají obě Smluvní strany k dispozici, se dohodly na tom, že stavební plat za dobu trvání Práva stavby, na který vznikl Městské části nárok dle čl. 5.1. Rámcové smlouvy, bude považován za vypořádaný (tj. zaplacený) okamžikem, kdy se Hlavní město Praha stane vlastníkem a Městská část správcem Bytů města.

Část II. Převod Parcely města

2. Předmět převodu

- 2.1.** Městská část tímto převádí do vlastnictví Investora vlastnické právo k Parcele města, tj. k pozemku parc. č. 620, v k.ú. Břevnov a všem jeho součástem a Investor vlastnické právo k Parcele města přijímá a zavazuje se za něj Městské části poskytnout sjednané nepeněžitě plnění. Městská část se zavazuje vystavit na převod Parcely města řádný daňový doklad s náležitostmi podle zákona o DPH (DPH bude připočtena ve výši dle právních předpisů platných; ke dni uzavření této Smlouvy činí 21 %).

3. Nepeněžitě plnění za převod

- 3.1.** Dle znaleckého posudku shora uvedeného znalce poř. č. evidence posudků 029527/2025 činí obvyklá cena Parcely města 13.513.500,-Kč (slovy: třináct milionů pět set třináct tisíc pět set korun českých) bez DPH.
- 3.2.** Smluvní strany se však s ohledem na Sledovaný hospodářský účel dohodly na tom, že Investor ve lhůtě dle odst. 6.4 věty druhé této Smlouvy poskytne Městské části za podmínek uvedených dále v této Smlouvě za Parcelu města **nepeněžitě plnění** a to Byty města, jejichž obvyklá cena dle znaleckého posudku zpracovaného shora uvedeným znalcem pod poř. č. evidence posudků 018656/2025 činí **205.020.000,-Kč** (slovy: dvě stě pět milionů dvacet tisíc korun českých) bez DPH, které v uvedené lhůtě dle tohoto odst. této Smlouvy převede do vlastnictví Městské části. Investor se zavazuje vystavit na převod Bytů města řádný daňový doklad s náležitostmi podle zákona o DPH (DPH bude připočtena ve výši dle právních předpisů platných; ke dni uzavření této Smlouvy činí 12 %).
- 3.3.** Vlastnické právo k Bytům města převede Investor na Městskou část na základě samostatné smlouvy, jak je dále sjednáno v části IV. této Smlouvy.

- 3.4.** Smluvní strany prohlašují, že hodnota předmětu převodu (Parcela města) a nepeněžitého plnění (Byty města) nepředstavují vzájemné plnění v hrubém nepoměru k tomu, co poskytla druhá Smluvní strana ve smyslu § 1793 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a že vylučují aplikaci tohoto ustanovení na vztahy z této Smlouvy vzniklé.

4. Prohlášení Smluvních stran

- 4.1.** Městská část prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy na Parcele města nevážnou žádná omezení, závazky či právní vady, vyjma Práva stavby, na jehož zrušení se Smluvní strany dohodly shora. Městská část dále prohlašuje, že si není vědoma, že by k Parcele města uplatnila jakákoli vlastnická nebo užívací práva třetí osoba. Městská část za svá prohlášení v plném rozsahu Investorovi odpovídá a výslovně uvádí, že Parcelu města převádí bez jakýchkoli dluhů, že na ní nevážnou žádná věcná práva ani obligační práva, vyjma Práva stavby, a že Městská část není žádným způsobem omezena v dispozici s tímto svým majetkem, vyjma případných omezení vyplývajících ze specifického postavení Městské části, resp. souvisejících právních předpisů. Pokud se ukáže některé z prohlášení Městské části v tomto odstavci Smlouvy jako nepravdivé, je Investor oprávněn od této Smlouvy odstoupit v souladu s ust. § 2001 Občanského zákoníku.
- 4.2.** Městská část se zavazuje, že do doby vkladu vlastnického práva Investora do katastru nemovitostí dle této Smlouvy Parcelu města nezciží, tj. nepřevede do vlastnictví třetí osoby ani nezatíží věcnými břemeny, zástavním právem ani jinou právní povinností omezující Investora v nabytí či výkonu vlastnického práva k Parcele města.
- 4.3.** Vzhledem k tomu, že Investor již Parcelu města fakticky užívá na základě Rámcové smlouvy a Smlouvy o právu stavby, prohlašuje, že je mu její fyzický stav dobře znám a že ji přebírá ve stavu, v jakém se nachází ke dni účinnosti této Smlouvy se všemi jejími součástmi.

Část III. Prohlášení vlastníka a založení SVJ

5. Závazky Investora

- 5.1.** Investor se zavazuje, že nejpozději do 15 dnů poté, co Smluvní strany podají Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Praha, katastrálnímu pracovišti Praha návrh na vklad práv dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, učiní ve smyslu § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů Prohlášení, kterým rozdělí své vlastnické právo k nemovité věci, která vznikne/vznikla výstavbou Projektu, tj. pozemku, jehož součástí bude stavba a dalším zastavěným a funkčně souvisejícím pozemkům, na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „**Prohlášení**“) a podá návrh na vklad Prohlášení do katastru nemovitostí. V Prohlášení Investor v souladu s kolaudačním rozhodnutím, jímž se povoluje užívání stavby Projektu, vymezí v pozemku, jehož bude stavba součástí, jednotky jako bytové jednotky a nebytové prostory a určí společné části nemovité věci ve vztahu k pozemkům tak, jak jsou uvedeny v příloze č. 1 této Smlouvy, přičemž Byty města budou v Prohlášení vymezeny jako samostatné bytové jednotky a velikost podílů na společných částech náležících k jednotkám bude určena jako podíl podlahové plochy dané jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. V případě, že Investor neprovede rozdělení svého vlastnického práva k výše uvedené nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ani do 6 měsíců ode dne, kdy bude povolen vklad práv dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, vzniká Městské části nárok na smluvní pokutu ve výši **205.020.000,-Kč** (slovy: dvě stě pět milionů dvacet tisíc korun českých). Uhrazením této smluvní pokuty nezaniká závazek Investora touto pokutou utvrzený.
- 5.2.** Investor se dále zavazuje, že do 30 dnů ode dne provedení vkladu Prohlášení do katastru nemovitostí založí v domě společenství vlastníků jednotek (dále také jen „**SVJ**“) schválením

jeho stanov a podá k Městskému soudu v Praze návrh na zápis SVJ do rejstříku společenství. Znění stanov SVJ, na kterém se Smluvní strany dohodly, je přílohou č. 2 této Smlouvy a Investor není oprávněn je změnit bez předchozího souhlasu Městské části. Městská část poskytne Investorovi k zápisu SVJ do rejstříku nezbytnou součinnost, zejména pak k zápisu jejího zástupce jako člena statutárního orgánu SVJ do rejstříku. V případě, že Investor nezajistí zápis SVJ do rejstříku do 3 měsíců ode dne provedení vkladu Prohlášení do katastru nemovitostí, vzniká Městské části nárok na smluvní pokutu ve výši obvyklé ceny Parcely města dle odst. 3.1. této Smlouvy. Uhrazením této smluvní pokuty nezaniká závazek Investora touto pokutou utvrzený.

Část IV. Smlouva o budoucí smlouvě o převodu nemovitostí

6. Budoucí smlouva

- 6.1.** Smluvní strany se zavazují, že poté, co na základě Prohlášení budou Byty města zapsány v katastru nemovitostí, uzavřou Smluvní strany společně smlouvu, kterou Investor převede do vlastnictví Městské části Byty města (dále jen „**Smlouva o převodu nemovitostí**“). Bude-li na základě Smlouvy o převodu nemovitostí katastrálním úřadem pravomocně povolen vklad vlastnického práva k Bytům města ve prospěch Městské části, bude závazek Investora poskytnout za Parcelu města sjednané nepeněžitě plnění ve smyslu čl. 3.2. této Smlouvy považován za splněný ke dni podpisu Smlouvy o převodu nemovitostí Investorem.
- 6.2.** Smluvní strany konstatují, že Smlouva o převodu nemovitostí má charakter budoucí smlouvy, jelikož nemůže být uzavřena současně s touto Smlouvou z procesních důvodů na straně Městské části, resp. s ohledem na znění právních předpisů upravujících právní poměry a jednání Městské části. Jelikož Byty města dosud právně neexistují, bude třeba o převodu vlastnického práva k Bytům města ve prospěch Městské části rozhodovat na dalším jednání zastupitelstva Městské části odlišném od zastupitelstva, které bude rozhodovat o uzavření této Smlouvy.
- 6.3.** Poté, co budou Byty města zapsány do katastru nemovitostí, se Městská část zavazuje předložit Smlouvu o převodu nemovitostí k projednání radou a zastupitelstvem Městské části při jejich nejbližším možném zasedání. Takové první jednání rady a zasedání zastupitelstva Městské části konané po zápisu Bytů města do katastru nemovitostí, na němž mohla být v souladu s právními předpisy upravujícími právní poměry a jednání Městské části Smlouva o převodu nemovitostí předložena k projednání, dále souhrnně jako „**První zastupitelstvo**“.
- 6.4.** Kterákoli Smluvní strana je oprávněna vyzvat druhou Smluvní stranu k uzavření Smlouvy o převodu nemovitostí poté, co budou Byty města v katastru nemovitostí zapsány, nejdéle však do 1 roku ode dne zápisu Bytů města do katastru nemovitostí. Smluvní strany jsou povinny Smlouvu o převodu nemovitostí uzavřít do 30 dní poté, co některá z nich vyzve druhou k jejímu uzavření a co proběhne První zastupitelstvo (podle toho co nastane později). V případě prodlení Městské části se splněním jejích závazků dle odst. 6.3. a 6.4. a dále v případě, že před uplynutím shora v tomto odstavci uvedené lhůty pro uzavření Smlouvy o převodu nemovitostí rada a/nebo zastupitelstvo Městské části Smlouvu o převodu nemovitostí neschválí, se Investor nedostává do prodlení s poskytnutím nepeněžitě plnění za Parcelu města dle čl. 3.2. této Smlouvy.
- 6.5.** Nebude-li Smlouva o převodu nemovitostí uzavřena ani do jednoho roku ode dne zápisu Bytů města do katastru nemovitostí z důvodů na straně Investora a nebudou-li zároveň splněny podmínky pro podání žaloby ze strany Městské části a/nebo hlavního města Prahy na nahrazení projevu vůle Investora s uzavřením smlouvy k převodu Bytů města do vlastnictví Městské části, je Investor povinen poskytnout Městské části na její výzvu namísto nepeněžitě plnění částku odpovídající obvyklé ceně Bytů města stanovené znaleckým posudkem zpracovaným pod poř. č. evidence posudků 018656/2025, tj. částku

ve výši **205.020.000,-Kč** (slovy: dvě stě pět milionů dvacet tisíc korun českých) bez DPH (DPH bude připočtena ve výši dle právních předpisů platných). Městská část se zavazuje vystavit v takovém případě na převod Parcely města opravný daňový doklad s náležitostmi podle zákona o DPH se splatností 90 dnů, který Investorovi zašle spolu s výzvou. Závazek Smluvních stran uzavřít Smlouvu o převodu nemovitostí v takovém případě zanikne doručením výzvy Městské části k poskytnutí náhradního peněžitého plnění Investorovi.

- 6.6.** Nebude-li Smlouva o převodu nemovitostí uzavřena ani do jednoho roku ode dne zápisu Bytů města do katastru nemovitostí z důvodů na straně Městské části, je Investor oprávněn poskytnout Městské části namísto nepeněžitého plnění částku ve výši **100.000.000,-Kč** (slovy: jedno sto milionů korun českých) bez DPH (DPH bude připočtena ve výši dle platných právních předpisů). Městská část se zavazuje vystavit v takovém případě na převod Parcely města opravný daňový doklad s náležitostmi podle zákona o DPH se splatností 90 dnů. Závazek Smluvních stran uzavřít Smlouvu o převodu nemovitostí v takovém případě zanikne doručením oznámení Investora o poskytnutí náhradního peněžitého plnění Městské části.
- 6.7.** Znění Smlouvy o převodu nemovitostí, na kterém se Smluvní strany dohodly, je přílohou č. 1 této Smlouvy a může být změněno jen se souhlasem obou Smluvních stran. Nevyplněné části přílohy č. 1 budou doplněny v souladu se skutečným stavem ke dni podpisu Smlouvy o převodu nemovitostí první ze Smluvních stran.
- 6.8.** Smluvní strany se dohodly, že v případě prodloužení Městské části s uzavřením Smlouvy o převodu nemovitostí, je Investor oprávněn požadovat, aby mu Městská část uhradila náklady na energie spotřebované v Bytech města a na služby, které Investor za Byty města uhradí SVJ a dodavatelům energií za dobu prodloužení Městské části se splněním uvedeného závazku. Investor vystaví Městské části na tyto náklady fakturu se splatností 30 dnů, kterou doloží doklady prokazujícími úhradu požadované částky SVJ a dodavatelům energií.
- 6.9.** Investor se zavazuje, že do doby vkladu vlastnického práva Městské části k Bytům města do katastru nemovitostí, Byty města nezciží třetí osobě, tedy nepřevéde Byty města nebo jejich části na třetí osobu. V případě porušení tohoto závazku vzniká Městské části vůči Investorovi nárok na smluvní pokutu ve výši **205.020.000,-Kč** (slovy: dvě stě pět milionů dvacet tisíc korun českých). Náhrada vzniklé újmy není tímto ustanovením dotčena. Uhrazení smluvní pokuty nezbavuje Investora povinnosti splnit závazek touto pokutou utvrzený.
- 6.10.** Dále se Investor zavazuje zajistit, že v okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva Městské části k Bytům města do katastru nemovitostí, nebudou Byty města zatíženy žádnými jinými právy ve prospěch třetích osob než těmi, která jsou uvedena ve Smlouvě o převodu nemovitostí (dále jen „**Povolená zatížení**“). To znamená, že zajistí, aby prohlášení a záruky Investora uvedené ve Smlouvě o převodu nemovitostí byly ke dni podání návrhu na vklad pravdivé. Městská část souhlasí s tím, aby na Bytech města vázla v okamžiku jejich převodu do vlastnictví Městské části Povolena zatížení. V případě, že Investor tento svůj závazek nesplní a Městská část v důsledku toho nabude Byty města do vlastnictví s jinými než Povolnými zatíženími, zavazuje se Investor na výzvu Městské části zjednat nápravu a to bez zbytečného odkladu od doručení takové výzvy, nejpozději však ve lhůtě, kterou mu k tomu Městská část s ohledem na charakter zatížení určí (dále jen „**Náhradní lhůta**“). Nejedná-li Investor nápravu v přiměřené Náhradní lhůtě, vzniká Městské části nárok na smluvní pokutu ve výši **205.020.000,-Kč** (slovy: dvě stě pět milionů dvacet tisíc korun českých). Náhrada vzniklé újmy není tímto ustanovením dotčena. Uhrazení smluvní pokuty nezbavuje Investora povinnosti splnit závazek touto pokutou utvrzený.

Část V. Dopad do Rámcové smlouvy a Smlouvy o právu stavby

- 7.1.** Pro odstranění pochybností Smluvní strany konstatují, že dohodou obsaženou v části I., II., III. a IV. této Smlouvy fakticky dochází ke změně článku 5 odst. 5.5.1 až 5.5.6 Rámcové smlouvy, tedy mění se sjednaný způsob, resp. jednotlivé kroky Vypořádání a dále ke změně článku 3 odst. 3.4 Smlouvy o právu stavby.
- 7.2.** Tam, kde Rámcová smlouva hovoří o uzavření Dohody o vypořádání, rozumí se tím uzavření této Smlouvy a Smlouvy o převodu nemovitostí, jimiž se Vypořádání fakticky realizuje.
- 7.3.** Ve zbytku zůstávají Rámcová smlouva a Smlouva o právu stavby nedotčeny. V případě kolize mezi ustanoveními Rámcové smlouvy a této Smlouvy, má, co do způsobu a rozsahu Vypořádání dle Rámcové smlouvy a způsobu vypořádání Stavebního platu, přednost tato Smlouva.

Část VI. Ustanovení společná a závěrečná

8. Zápis do katastru nemovitostí

- 8.1.** Smluvní strany se dohodly, že podají jeden návrh na vklad, kterým navrhnou zápis všech práv dle části I. a II. této Smlouvy do katastru nemovitostí, který podepíší současně s touto Smlouvou. Smluvní strany tímto žádají Katastrální úřad, aby provedl vklad všech těchto práv do katastru nemovitostí v souladu s touto Smlouvou.
- 8.2.** Podepsaný návrh na vklad doručí příslušnému katastrálnímu úřadu Investor nejpozději do 10 pracovních dnů poté, co mu Městská část doloží uveřejnění této Smlouvy v registru smluv a co od ní obdrží tuto Smlouvu opatřenou všemi nezbytnými doložkami ze strany Městské části a hlavního města Prahy a potvrzením věcné správnosti na návrhu na vklad od hlavního města Prahy.
- 8.3.** Správní poplatky v souvislosti s řízením před katastrálním úřadem nese Investor.
- 8.4.** Jestliže Katastrální úřad shledá, že příslušný návrh na vklad a/nebo tato Smlouva nejsou způsobilými podklady pro vklad práv do katastru nemovitostí, pak se Smluvní strany zavazují, že bez zbytečného odkladu provedou veškerá potřebná opatření a právní jednání směřující k odstranění nedostatků návrhu na vklad a/nebo této Smlouvy tak, aby vklad dle ní byl proveden co nejdříve.

9. Platnost, účinnost a zveřejnění

- 9.1.** Tato Smlouva nabývá platnosti po jejím podpisu všemi Smluvními stranami, není-li vyžadováno její schválení/projednání ze strany hlavního města Prahy, kdy v takovém případě nabývá Smlouva platnosti až po takovém schválení/projednání ze strany hlavního města Prahy a účinnosti zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
- 9.2.** Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv v platném znění a nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v tomto registru. Dále berou na vědomí, že nebude-li tato Smlouva uveřejněna v registru smluv ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Městská část zašle tuto Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu nejpozději však do 15 dnů od jejího uzavření a její uveřejnění v registru smluv bez zbytečného odkladu doloží Investorovi.
- 9.3.** Investor také bere na vědomí, že Městská část je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím,

vplatném znění, a souhlasí s tím, aby veškeré informace v této Smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají, a též prohlašuje, že nic z obsahu této Smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství.

10. Závěrečná ustanovení

- 10.1. Dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, je příslušný nemovitý majetek na území městské části Praha 6, který je ve vlastnictví hlavního města Prahy, se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2, PSČ 110 00, IČ: 00064581, DIČ: CZ00064581, svěřen do správy městské části Praha 6, která je oprávněna ve smyslu a za podmínek stanovených uvedeným zákonem a vyhláškou s nemovitostmi svěřenými jí do správy nakládat. Pokud tato Smlouva hovoří o převodu do vlastnictví Městské části či nabytí vlastnického práva městskou částí Praha 6, rozumí se tím převod a nabytí do vlastnictví hlavního města Prahy s výkonem svěřené správy městskou částí Praha 6.
- 10.2. Smluvní strany tímto vylučují použití ustanovení § 1788 odst. 1 občanského zákoníku na smluvní vztahy založené touto Smlouvou, nedojde-li k včasné výzvě k uzavření budoucí smlouvy dle článku IV. této Smlouvy, povinnost uzavřít budoucí smlouvu nezaniká.
- 10.3. Investor je povinen o všech krocích, které podnikne v souvislosti s plněním účelu této Smlouvy, informovat Městskou část prostřednictvím emailu na adresu [redacted] a to do 3 pracovních dnů od provedení příslušného kroku.
- 10.4. Smluvní pokuty dle částí III. a IV. této Smlouvy jsou splatné na výzvu oprávněné smluvní strany do 60 dnů od jejího doručení.
- 10.5. Tato Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž Investor obdrží dva stejnopisy, Městská část obdrží dva stejnopisy a jeden stejnopis je určen ke vkladu do katastru nemovitostí.
- 10.6. Ustanovení této Smlouvy mohou být měněna nebo zrušena pouze prostřednictvím písemného dodatku k této Smlouvě odsouhlaseného oběma Smluvními stranami. E-mailová či jiná elektronická komunikace nebude považována za splnění písemné formy.
- 10.7. Pokud je nebo se stane kterékoliv ustanovení této Smlouvy zdánlivým, neplatným či nevynutitelným, nemá to vliv na platnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se v takovém případě zavazují uzavřít bez zbytečného odkladu nejpozději však do 90 dnů od doručení výzvy kteréhokoliv z nich dodatek k této Smlouvě, nahrazující oddělitelné ustanovení této Smlouvy, které je nebo se stalo zdánlivým, neplatným či nevynutitelným, platným a vynutitelným ustanovením odpovídajícím hospodářskému účelu takto nahrazovaného ustanovení a respektujícím oprávněné zájmy Smluvních stran a celkový hospodářský účel sledovaný touto Smlouvou. Městská část se zavazuje předložit takový dodatek k projednání radě a zastupitelstvu Městské části v nejbližším možném termínu jejího konání.
- 10.8. Smluvní strany prohlašují, že obsah této Smlouvy je výsledkem jejich vzájemného jednání, odpovídá jejich pravdivým, vážným a svobodným záměrům a že tato Smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu z nich.
- 10.9. **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 této Smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Zastupitelstva městské části Praha 6, a to usnesením ze dne 28.04.2025 č. 435/25 a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti stanovené pro platnost tohoto právního jednání zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění a obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v platném znění.

Seznam příloh:

1. Znění Smlouvy o převodu nemovitostí
2. Znění stanov SVJ

Podpisová strana Smlouvy

V Praze dne

městská část Praha 6

Jméno: Mgr. Jakub Stárek
Funkce: starosta

V Praze dne

Rezidence Radimova s.r.o.

Jméno: Radoslav Rachač
Funkce: jednatel

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

SMLOUVA O PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

Smlouva o převodu nemovitostí

(dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany:

- (1) **městská část Praha 6**, IČO: 000 63 703, se sídlem Čs. armády 601/23, Bubeneč, 160 00 Praha 6, zastoupená: Mgr. Jakubem Stárkem, starostou, v předmětu této Smlouvy oprávněna jednat  vedoucí OSM (dále jen „**Městská část**“); 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, zastoupená: Mgr. Petrem Benešem, jednatelem (dále jen „**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 č. S/516/2018/OSM, která byla následně změněna dodatkem č. 1 ze dne 25.10.2021, dodatkem č. 2 ze dne 7.8.2023 (uvedená smlouva ve znění pozdějších dodatků dále jen „**Rámcová smlouva**“), jejímž předmětem je vymezení práv a povinností Smluvních stran při realizaci bytového projektu „*Rezidence Radimova*“ (dále jen „**Projekt**“) na pozemcích Investora a pozemku Městské části v obci Praha, katastrálním území Břevnov;
- (B) Investor v souladu s Rámcovou smlouvou na základě stavebního povolení č.j. MCP6 490331/2021, vydaného dne 10.12.2021, Úřadem městské části Praha 6, odborem výstavby, Projekt realizoval. Kolaudační rozhodnutí opravňující k užívání Projektu bylo vydáno shora uvedeným úřadem dne 28.1.2025, pod č. j. R/2024/33063/3 a nabylo právní moci dne 15.2.2025;
- (C) Za účelem vypořádání vztahů z Rámcové smlouvy uzavřely Smluvní strany dne ... 2025 Smlouvu o zrušení práva stavby, převodu nemovitosti a uzavření budoucí smlouvy (dále jen „**Smlouva o vypořádání 1**“), kterou Městská část převedla na Investora vlastnické právo k projektovému pozemku parc. č. 620, v k.ú. Břevnov (dál jen „**Parcela města**“), a v níž také sjednaly, že Investor poskytne Městské části za převod Parcely města nepeněžitě plnění – převodem vlastnického práva k určeným bytům v Projektu z Investora na Městskou část a to poté, co budou předmětné byty na základě Prohlášení Investora o rozdělení vlastnického práva k Nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ve smyslu § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“); uvedené prohlášení dále jen „**Prohlášení vlastníka**“) zapsány do katastru nemovitostí;
- (D) Investor učinil dne ... Prohlášení vlastníka a podal návrh na jeho vklad do katastru nemovitostí, který byl dne ... proveden a předmětné byty jsou tedy v katastru nemovitostí zapsány,

se Smluvní strany za účelem dokončení vzájemného vypořádání vztahů z Rámcové smlouvy dohodly následovně:

Část I. Údaje o Projektu

1. Projekt

1.1. Projekt tvoří **budova bytového domu č.p. 2522** (dále samostatně jen „Dům“) postavená na pozemcích parc. č. 625/6, 620/1 a 623, v k.ú. Břevnov (společně dále jen „Zastavěné pozemky“), **kteřá je součástí pozemku parc. č. 625/6, v k.ú. Břevnov** a dále funkčně související pozemky parc. č. 625/1 a 620/2, v k.ú. Břevnov (společně dále jen „Funkčně související pozemky“). Zastavěné pozemky včetně Domu a Funkčně související pozemky vše společně dále jen „Nemovitá věc“. Dům má tři nadzemní sekce – bytové věže A, B a C se samostatnými čísly orientačními 4, 6 a 8 (A s č. or. 8 na Zastavěném pozemku parc. č. 625/6, B s č. or. 6 na Zastavěném pozemku parc. č. 620/1 a C s č. or. 4 na Zastavěném pozemku parc. č. 623), které jsou spojené společnou podzemní parkovací podnoží.

1.2. Jednotky v Domě jsou vymezeny v pozemku parc. č. 625/6, v k.ú. Břevnov, jehož je Dům součástí.

1.3. Společné jsou tyto části Nemovité věci:

- i. pozemky parc. č. 620/1, 620/2, 623, 625/1 a 625/6 v k.ú. Břevnov, obec Praha a
 - ii. stavební části podstatné pro zachování Domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu, které jsou specifikované blíže v Prohlášení vlastníka,
- dále jen „**Společné části Nemovité věci**“.

Část II. Převod vlastnického práva

2. Předmět převodu

2.1. Investor touto Smlouvou převádí do vlastnictví Městské části a Městská část do svého vlastnictví nabývá tyto nemovitosti v Projektu, a to se všemi právy a povinnostmi s jejich vlastnictvím a užíváním spojenými:

2.1.1. jednotku - č. 2522/ 1 v Domě definovaném článku 1 odst. 1.1. této Smlouvy.

Tato jednotka zahrnuje:

- a) byt č. 1 ve 2. nadzemním podlaží Domu typu 4+KK o podlahové ploše 111,1m² a
- b) spoluvlastnický podíl o velikosti 1111/132388 na Společných částech Nemovité věci.

2.1.2. jednotku - č. 2522/ 2 v Domě definovaném článku 1 odst. 1.1. této Smlouvy.

Tato jednotka zahrnuje:

- a) byt č. 2 ve 2. nadzemním podlaží Domu typu 2+KK o podlahové ploše 64,4 m² a
- b) spoluvlastnický podíl o velikosti 644/132388 na Společných částech Nemovité věci.

2.1.3. jednotku - č. 2522/ 3 v Domě definovaném článku 1 odst. 1.1. této Smlouvy.

Tato jednotka zahrnuje:

- a) byt č. 3 ve 2. nadzemním podlaží Domu typu 2+KK o podlahové ploše 59,4 m² a
- b) spoluvlastnický podíl o velikosti 594/132388 na Společných částech Nemovité věci.

2.1.4. jednotku - č. 2522/13 v Domě definovaném článku 1 odst. 1.1. této Smlouvy.

Tato jednotka zahrnuje:

- a) byt č. 13 ve 3. nadzemním podlaží Domu typu 4+KK o podlahové ploše 111,1 m² a
- b) spoluvlastnický podíl o velikosti 1111/132388 na Společných částech Nemovité věci.

2.1.5. jednotku - č. 2522/14 v Domě definovaném článku 1 odst. 1.1. této Smlouvy.

Tato jednotka zahrnuje:

- a) byt č. 14 ve 3. nadzemním podlaží Domu typu 2+KK o podlahové ploše 63,7 m² a
- b) spoluvlastnický podíl o velikosti 637/132388 na Společných částech Nemovité věci.

2.1.6. jednotku - č. 2522/15 v Domě definovaném článku 1 odst. 1.1. této Smlouvy.

Tato jednotka zahrnuje:

- a) byt č. 15 ve 3. nadzemním podlaží Domu typu 2+KK o podlahové ploše 60,1 m² a
- b) spoluvlastnický podíl o velikosti 601/132388 na Společných částech Nemovité věci.

2.1.7. jednotku - č. 2522/29 v Domě definovaném článku 1 odst. 1.1. této Smlouvy.

Tato jednotka zahrnuje:

- a) byt č. 29 ve 4. nadzemním podlaží Domu typu 4+KK o podlahové ploše 110,5 m² a
- b) spoluvlastnický podíl o velikosti 1105/132388 na Společných částech Nemovité věci.

2.1.8. jednotku - č. 2522/30 v Domě definovaném článku 1 odst. 1.1. této Smlouvy.

Tato jednotka zahrnuje:

- a) byt č. 30 ve 4. nadzemním podlaží Domu typu 2+KK o podlahové ploše 64,9 m² a
- b) spoluvlastnický podíl o velikosti 649/132388 na Společných částech Nemovité věci.

2.1.9. jednotku - č. 2522/31 v Domě definovaném článku 1 odst. 1.1. této Smlouvy.

Tato jednotka zahrnuje:

- a) byt č. 31 ve 4. nadzemním podlaží Domu typu 2+KK o podlahové ploše 59,8 m² a
- b) spoluvlastnický podíl o velikosti 598/132388 na Společných částech Nemovité věci.

2.1.10. jednotku - č. 2522/44 v Domě definovaném článku 1 odst. 1.1. této Smlouvy.

Tato jednotka zahrnuje:

- a) byt č. 44 v 5. nadzemním podlaží Domu typu 4+KK o podlahové ploše 110,5 m² a
- b) spoluvlastnický podíl o velikosti 1105/132388 na Společných částech Nemovité věci.

2.1.11. jednotku - č. 2522/45 v Domě definovaném článku 1 odst. 1.1. této Smlouvy.

Tato jednotka zahrnuje:

- a) byt č. 45 v 5. nadzemním podlaží Domu typu 2+KK o podlahové ploše 65,2 m² a
- b) spoluvlastnický podíl o velikosti 652/132388 na Společných částech Nemovité věci.

2.1.12. jednotku - č. 2522/46 v Domě definovaném článku 1 odst. 1.1. této Smlouvy.

Tato jednotka zahrnuje:

- a) byt č. 46 v 5. nadzemním podlaží Domu typu 2+KK o podlahové ploše 60,2 m² a

b) spoluvlastnický podíl o velikosti 602/132388 na Společných částech Nemovité věci.

2.1.13. jednotku - č. 2522/59 v Domě definovaném článku 1 odst. 1.1. této Smlouvy.

Tato jednotka zahrnuje:

- a) byt č. 59 v 6. nadzemním podlaží Domu typu 4+KK o podlahové ploše 110,9 m² a
- b) spoluvlastnický podíl o velikosti 1109/132388 na Společných částech Nemovité věci.

2.1.14. jednotku - č. 2522/60 v Domě definovaném článku 1 odst. 1.1. této Smlouvy.

Tato jednotka zahrnuje:

- a) byt č. 60 v 6. nadzemním podlaží Domu typu 3+KK o podlahové ploše 87,2 m² a
- b) spoluvlastnický podíl o velikosti 872/132388 na Společných částech Nemovité věci.

Všechny nemovité věci (bytové jednotky a vše, co zahrnují) uvedené v článku 2 odst. 2.1. této Smlouvy dále společně jako „Předmět převodu“ nebo též „Byty města“.

2.2. Poloha jednotlivých Bytů města v Domě je vyznačena na schématu podlaží, které tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

2.3. Půdorysy jednotlivých Bytů města a údaje o podlahové ploše jednotlivých místností Bytů města a výměra lodžie/terasy přístupné z bytu, pokud je ve výlučném užívání jeho vlastníka, je uvedena v půdorysu příslušného bytu, který je přílohou č. 2 této Smlouvy.

2.4. Dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, je příslušný nemovitý majetek na území městské části Praha 6, který je ve vlastnictví hlavního města Prahy, se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2, PSČ 110 00, IČ: 00064581, DIČ: CZ00064581, svěřen do správy městské části Praha 6, která je oprávněna ve smyslu a za podmínek stanovených uvedeným zákonem a vyhláškou s nemovitostmi svěřenými jí do správy nakládat. Pokud tato Smlouva hovoří o převodu do vlastnictví Městské části či nabytí vlastnického práva k Předmětu převodu městskou částí Praha 6, rozumí se tím převod a nabytí do vlastnictví hlavního města Prahy s výkonem svěřené správy městskou částí Praha 6.

Část III. Cena a úhrada

3. Cena

3.1. Cena Předmětu převodu byla určena znaleckým posudkem zpracovaným  znalcem zapsaným v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitostí poř. č. evidence posudků 018656/2025 (dále jen „Znalecký posudek“) a činí **205.020.000,-Kč** (slovy: dvě stě pět milionů dvacet tisíc korun českých) bez DPH. DPH bude připočtena ve výši dle právních předpisů platných; ke dni uzavření této Smlouvy činí [ %].

3.2. Celková cena Předmětu převodu dle odst. 3.1. je součtem cen jednotlivých převáděných jednotek bez DPH, které dle Znaleckého posudku činí:

3.2.1. jednotka 2522/1	–	19.998.000,-Kč
3.2.2. jednotka 2522/2	–	11.592.000,-Kč
3.2.3. jednotka 2522/3	–	10.692.000,-Kč
3.2.4. jednotka 2522/13	–	19.998.000,-Kč

3.2.5. jednotka 2522/14	-	11.466.000,-Kč
3.2.6. jednotka 2522/15	-	10.818.000,-Kč
3.2.7. jednotka 2522/29	-	19.890.000,-Kč
3.2.8. jednotka 2522/30	-	11.682.000,-Kč
3.2.9. jednotka 2522/31	-	10.764.000,-Kč
3.2.10. jednotka 2522/44	-	19.890.000,-Kč
3.2.11. jednotka 2522/45	-	11.736.000,-Kč
3.2.12. jednotka 2522/46	-	10.836.000,-Kč
3.2.13. jednotka 2522/59	-	19.962.000,-Kč
3.2.14. jednotka 2522/60	-	15.696.000,-Kč

4. Úhrada

- 4.1.** S ohledem na ujednání Smluvních stran obsažené ve Smlouvě o vypořádání 1, ve které se Smluvní strany dohodly, že Investor poskytne Městské části za převod Parcely města do vlastnictví Investora nepeněžitě plnění a to Byty města v hodnotě 205.020.000,-Kč bez DPH, které za účelem splnění tohoto svého závazku převede do vlastnictví Městské části, se sjednává, že Městská část nemá povinnost poskytnout Investorovi za převod vlastnického práva k Bytům města žádné peněžitě ani žádné jiné plnění, neboť Investor vlastnické právo k Bytům města převádí jako nepeněžitě plnění za převod vlastnictví k Parcele města, který již proběhl. Městská část tedy sjednané protiplnění za Byty města již poskytla.
- 4.2.** Smluvní strany prohlašují, že uzavřením této Smlouvy a převodem vlastnického práva k Bytům města na Městskou část dle ní, dojde ke (i) splnění závazku Investora poskytnout nepeněžitě plnění za převod Parcely města a (ii) ukončení Vypořádání ve smyslu článku 5.5. Rámcové smlouvy, resp. ve smyslu Smlouvy o vypořádání 1.

Část IV. Prohlášení Smluvních stran

5. Prohlášení a záruky Investora

- 5.1.** Investor prohlašuje, že Předmět převodu není zatížen žádnými dluhy, věcnými břemeny/služebnostmi, předkupními právy, zástavními právy či jinými právy a omezeními ve prospěch třetích osob s výjimkou práv a omezení uvedených v odst. 5.2. tohoto článku této Smlouvy a práv třetích osob vyplývajících ze smluv uvedených v Prohlášení vlastníka sjednaných v souvislosti se zajištěním provozu Nemovité věci (dodávka médií, nájem místností, v nichž jsou umístěny technologie k dodávce médií, uložení sítí, servisní smlouvy, smlouva o zajištění správy apod.).
- 5.2.** K Předmětu převodu budou ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva Městské části do katastru nemovitostí zřízena tato věcná břemena/služebnosti a práva/omezení ve prospěch:
- 5.2.1. věcné břemeno zřizování a provozování vedení ve prospěch společnosti CETIN a.s., IČ: 04084063, se sídlem: Českomoravská 2510/19, Praha 9 – Libeň, PSČ 190 00, ze Smlouvy o zřízení služebnosti č. 16010-063519 uzavřené dne 21.2.2023 (V-14083/2023-101),

- 5.2.2. služebnost stezky a věcné břemeno vedení, obě zřízená na základě Jednostranného právního jednání Investora o zřízení služebnosti ze dne 15.10.2024 ve prospěch pozemku parc. č. 622, v k.ú: Břevnov (V-61791/2024-101),
- 5.2.3. věcné břemeno umístění a provozování součásti distribuční soustavy ve prospěch společnosti PREdistribuce, a.s., IČ: 27376516, se sídlem Praha 5, Svornosti 3199/19a, PSČ 150 00, ze Smlouvy o zřízení věcného břemene č. VV/G33/17447/2470734, uzavřené dne 4.12.2024 (V-76028/2024-101),
- 5.2.4. věcné břemeno zřizování a provozování vedení ve prospěch společnosti ENGEN s.r.o., IČ: 28373057, se sídlem Prvního pluku 17/320, Praha 8, Karlín, PSČ 186 00 (dále jen „Engen“), ze Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne [REDACTED],
- 5.2.5. výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti, zřízená ve prospěch společnosti Engen na základě Souhlasného prohlášení o výhradě vlastnictví stroje ze dne [REDACTED]
- 5.3.** Investor prohlašuje, že zástavní práva smluvní a s nimi související omezení ve prospěch PPF banky a.s., IČ: 47116129, se sídlem Evropská 2690/17, Praha 6 (dále jen „PPF banka“), která poskytla Investorovi úvěr na výstavbu Projektu, zřízená mimo jiné k Předmětu převodu na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. ZN/43526619 uzavřené dne 11.12.2019 a Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. ZN/43631022 uzavřené dne 29.6.2022, která jsou v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha evidována pod č.j. V-80884/2019-101 a V-40977/2022-101 již zanikla a Investor podal u katastrálního úřadu návrh na jejich výmaz z katastru nemovitostí. Řízení o tomto návrhu je vedeno pod č.j. V - [REDACTED]/2025. Zánik uvedených zástavních práv a podání návrhu na jejich výmaz Investor Městské části doložil Prohlášením PPF banky o vzdání se zástavního práva k nemovitostem ze dne ... a kopií návrhu na vklad jejich výmazu z katastru nemovitostí opatřenou podacím razítkem Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrálního pracoviště Praha.
- 5.4.** Investor se výslovně zavazuje, že po uzavření této Smlouvy nezatíží Předmět převodu žádnými dalšími závazky ve prospěch svůj ani třetích osob.
- 5.5.** Investor poskytuje Městské části záruku za jakost Předmětu převodu a to na stavební části v délce 3 roky, na zařizovací předměty a technologická zařízení záruku za jakost v délce 2 roky a na spotřební materiál (např. světelné zdroje) a na hasicí přístroje záruku v délce 6 měsíců. Zařizovacími předměty a technologickými zařízeními jsou zejména - vana, umyvadlo, klozetová mísa, zástěna sprchovacího koutu, sprchovací vanička, vodovodní baterie, sifon, vodoměr studené a teplé vody, termostatické hlavice a kalorimetry, domácí telefon, kování a zámky dveří, dveřní křídla a obložkové zárubně, svítidla, ventilátory, koupelňová skříňka, masážní a hydroizolační vana, pokud jsou předmětem dodávky stavební části Předmětným nemovitostí. Záruční doba počíná běžet dnem protokolárního předání a převzetí jednotky (jednotek) a v případě společných částí Nemovité věci a garáží ode dne převzetí první jednotky v domě prvním kupujícím. Investor se zavazuje uvědomit Městskou část o počátku běhu záruční doby ve vztahu ke společným částem Nemovité věci a garáží, a to bez zbytečného odkladu.
- 5.6.** Investor dále prohlašuje, že na Předmětu převodu ke dni převodu vlastnického práva nevznou žádné dluhy ve smyslu 1186 odst. 2 OZ a zavazuje se vydat Městské části prohlášení o bezdlužnosti v uvedeném smyslu na samostatné listině, pokud o to Městská část požádá.

6. Prohlášení Městské části

- 6.1.** Městská část bere na vědomí, že s nabytím vlastnického práva k Předmětu převodu na ni přejdou práva a závazky týkající se Nemovité věci a jejích společných částí uvedená v Prohlášení vlastníka a této Smlouvě.

- 6.2.** Městská část dále prohlašuje, že si Předmět převodu řádně prohlédla, že je jí znám jeho stav, jakož i přístup k Předmětu převodu a že jej nabývá ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že Protokol o kontrole Předmětu převodu bude Smluvními stranami podepsán společně s podpisem této Smlouvy, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.

Část V. Předání Předmětu převodu

- 7.1.** Smluvní strany se dohodly, že Investor předá Městské části Předmět převodu, klíče od něho a návod na jeho užívání do 10 pracovních dnů poté, co mu Městská část doloží uveřejnění této Smlouvy v registru smluv (odst. 9.2.) a co od ní obdrží tuto Smlouvu opatřenou všemi nezbytnými doložkami ze strany Městské části a hlavního města Prahy.
- 7.2.** O předání sepíše Smluvní strany protokol, v němž uvedou také stav měřidel ke dni předání.
- 7.3.** Okamžikem předání přechází nebezpečí vzniku škody na Předmětu převodu na Městskou část.

Část VI. Ustanovení společná a závěrečná

8. Zápis do katastru nemovitostí

- 8.1.** Smluvní strany se dohodly, že podají společný návrh na vklad, který podepíše současně s touto Smlouvou. Smluvní strany tímto žádají Katastrální úřad, aby provedl vklad všech práv do katastru nemovitostí v souladu s touto Smlouvou.
- 8.2.** Podepsaný návrh na vklad doručí příslušnému katastrálnímu úřadu Investor nejpozději do 10 pracovních dnů poté, co mu Městská část doloží uveřejnění této Smlouvy v registru smluv a co od ní obdrží tuto Smlouvu opatřenou všemi nezbytnými doložkami ze strany Městské části a hlavního města Prahy.
- 8.3.** Správní poplatky v souvislosti s řízením před katastrálním úřadem nese Investor.
- 8.4.** Jestliže Katastrální úřad shledá, že příslušný návrh na vklad a/nebo tato Smlouva nejsou způsobilými podklady pro vklad práv do katastru nemovitostí, pak se Smluvní strany zavazují, že bez zbytečného odkladu provedou veškerá potřebná opatření a právní jednání směřující k odstranění nedostatků návrhu na vklad a/nebo této Smlouvy tak, aby vklad dle ní byl proveden co nejdříve.

9. Platnost, účinnost a zveřejnění

- 9.1.** Tato Smlouva nabývá platnosti po jejím podpisu všemi Smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
- 9.2.** Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá povinnosti jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv v platném znění a nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v tomto registru. Dále berou na vědomí, že nebude-li tato Smlouva uveřejněna v registru smluv ani do tří měsíců od jejího uzavření, bude od počátku zrušena. Městská část zašle tuto Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu nejpozději však do 15 dnů od jejího uzavření a její uveřejnění v registru smluv bez zbytečného odkladu doloží Investorovi.
- 9.3.** Investor také bere na vědomí, že Městská část 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 této Smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají, a též prohlašuje, že nic z obsahu této Smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství.

10. Závěrečná ustanovení

- 10.1.** Tato Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž Investor obdrží dva stejnopisy, Městská část obdrží dva stejnopisy a jeden stejnopis je určen ke vkladu do katastru nemovitostí.
- 10.2.** Ustanovení této Smlouvy mohou být měněna nebo zrušena pouze prostřednictvím písemného dodatku k této Smlouvě odsouhlasenému oběma Smluvními stranami. E-mailová či jiná elektronická komunikace nebude považována za splnění písemné formy.
- 10.3.** Pokud je nebo se stane kterékoliv ustanovení této Smlouvy zdánlivým, neplatným či nevynutitelným, nemá to vliv na platnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se v takovém případě zavazují uzavřít bez zbytečného odkladu nejpozději však do 90 dnů od doručení výzvy kteréhokoliv z nich dodatek k této Smlouvě, nahrazující oddělitelné ustanovení této Smlouvy, které je nebo se stalo zdánlivým, neplatným či nevynutitelným, platným a vynutitelným ustanovením odpovídajícím hospodářskému účelu takto nahrazovaného ustanovení a respektujícím oprávněné zájmy Smluvních stran a celkový hospodářský účel sledovaný touto Smlouvou. Městská část se zavazuje předložit takový dodatek k projednání radě a zastupitelstvu Městské části v nejbližším možném termínu jejího konání.
- 10.4.** Smluvní strany prohlašují, že obsah této Smlouvy je výsledkem jejich vzájemného jednání, odpovídá jejich pravdivým, vážným a svobodným záměrům a že tato Smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu z nich.
- 10.5.** **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 této Smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Zastupitelstva městské části Praha 6, a to usnesením ze dne [] č. [] a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti stanovené pro platnost tohoto právního jednání zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění a obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v platném znění.

Seznam příloh:

1. Půdorysy všech podlaží Domu, včetně jejich schémat, určujících polohu jednotek a společných částí Domu, s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí Domu.
2. Půdorysy Bytů města s údaji o celkové podlahové ploše, podlahové ploše jeho místností a výměře lodžie/terasy ve výlučném užívání vlastníka dané jednotky
3. Průkaz energetické náročnosti Domu.

V Praze dne []

městská část Praha 6

Jméno: Mgr. Jakub Stárek
Funkce: starosta

V Praze dne []

Rezidence Radimova s.r.o.

Jméno: Mgr. Petr Beneš
Funkce: jednatel

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK RADIMOVA 2522

(„Stanovy“)

1 Základní ustanovení

1.1 Název a sídlo SVJ

1.1.1 Názvem společenství jsou slova a čísla „*Společenství vlastníků jednotek Radimova 2522*“.

1.1.2 Sídlo společenství je na adrese „*Radimova 2522, Břevnov, 169 00 Praha 6*“.

1.2 Právní postavení SVJ

1.2.1 Společenství vlastníků jednotek Radimova 2522 („**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 pozemků 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. 2522 („**Dům**“), která je postavena na třech pozemcích v obci Praha, katastrálním území Břevnov a to pozemku **parc. č. 625/6** - zastavěná plocha o výměře 1040 m², **jehož je zároveň součástí**, dále na pozemku **parc. č. 620/1** - zastavěná plocha o výměře 322 m² a na pozemku **parc. č. 623** - zastavěná plocha o výměře 303 m² (uvedené pozemky, na nichž je budova postavena dále společně jen „**Zastavěné pozemky**“). Společnou část 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, ve znění pozdějších předpisů, tvoří také pozemky **parc. č. 625/1** - ostatní plocha o výměře 2101 m² a **parc. č. 620/2** - ostatní plocha o výměře 134 m² v katastrálním území Břevnov, obec Praha (oba dále společně jen „**Funkčně související pozemky**“), které sousedí se Zastavěnými pozemky a funkčně souvisejí s provozem a správou Domu a s užíváním Jednotek (Zastavěné pozemky 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 o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám podle ust. § 1164 odst. 1 Občanského zákoníku („**Prohlášení vlastníka**“)). 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 zvlášť pro každou Bytovou věž) a k činnosti 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 vlastníka. Společné části Nemovité věci se skládají z:

- (i) společných částí, které slouží k užívání všemi vlastníky Jednotek v Domě (např. Zastavěné pozemky 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 předchozím odstavcem, 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) opravě, údržbě nebo stavební úpravě společné části Nemovité věci, která nevyžaduje změnu Prohlášení dle ust. § 1169 Občanského zákoníku, 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 Svolání 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 svolavatele 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 svolavatelem. 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 jim 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 však vlastníkem jednotky SVJ, k jeho hlasu se nepřihlíží. 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), (ix)(d), a dále k přijetí usnesení o způsobu rozúčtování cen Služeb na Jednotky.

3.3.5 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 usnesení, ke kterému se souhlas daného člena SVJ váže.

3.4 Zápis

3.4.1 Svolavatel 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 hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek. 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 navrhovatel 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 navrhovatele.
- 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 navrhovatel 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 činností 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 znění pozdějších předpisů, 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 odvolávání 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/IČ [], trvale bytem/sídlo [] - za Bytovou věž A;
 - (ii) [], narozen/IČ [], trvale bytem/sídlo [] - za Bytovou věž B; a
 - (iii) [], narozen/IČ [], trvale bytem/sídlo [] - za Bytovou věž C.
- 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 výborů (po uplynutí mandátu prvních členů výboru dle článku 4.2.7) je pětileté. Člen výboru může být do funkce zvolen i opakovaně. Ne zvolí-li shromáždění nejpozději dne, kdy členovi výboru uplyne funkční období, nového člena, platí, že byl stávající člen znovu zvolen do funkce na období 5 let 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 hlasu 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 povolení záměru a kolaudační rozhodnutí, 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 Příspěvkem na správu odděleně pro každou Bytovou věž, přičemž Příspěvky 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** Příspěvky 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 zúčtovací období na účet SVJ, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet Správce.
- 6.8** Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok. Prvním zúčtovacím 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 náležícímu k jím vlastněným Jednotkám (s výjimkou Jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků Jednotek v Domě). Příspěvky 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 zúčtovacího období za podmínek stanovených v ust. § 4 odst. 4 Zákona o službách.
- 6.12** Vyúčtování Záloh na Služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Vyúčtování výbor doručí členům SVJ nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího 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 zúčtovací 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 zúčtovacím období a případně vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy společných částí Nemovité věci plánované v zúčtovacích obdobích následujících.
- 6.14.3** Výbor je povinen rozpočet na každé zúčtovací období předložit shromáždění ke schválení vždy nejpozději do 3 měsíců před jeho začátkem, rozpočet za první zúčtovací 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 zúčtovacího období, ke kterému se rozpočet vztahuje, hospodaří SVJ na základě rozpočtu pro předchozí zúčtovací období.
- 6.14.6** S výsledky plnění rozpočtu za předcházející zúčtovací 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.