



Souhlasné prohlášení 2025/0460/OSM.DOBCH

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

Bytové družstvo Vítkova 15, IČ: 03301281,

se sídlem Vítkova 236/15, Karlín, 186 00 Praha 8

zastoupené **PAPITUS & KAPITULAKI (PŘI VÝKONU FUNKCE ZASTOUPEN PETEREM PRITMÍM)**

(dále jen „**Povinný**“ nebo „**Vlastník**“) **A ADAM NOVOTNÝ**

a

Městská část Praha 8, IČO: 00063797

Se sídlem Zenkova 1/35, 180 00 Praha 8 – Libeň

zastoupená

(dále jen „**Oprávněný**“)

Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 70/1, jehož součástí je budova č.p. 236, jak je vše zapsáno na příslušném LV u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, KP Praha, pro k.ú. Karlín, obec Praha, část obce Karlín, na adrese Vítkova 236/15, Praha 8 – Karlín. Vlastník vydal dne 11.08.2025 Prohlášení vlastníka, jímž vymezil ve výše uvedeném pozemku parc. č. 70/1, na němž se nachází budova č.p. 236, bytové a nebytové jednotky a skupinu bytů a zároveň podíly na společných částech budovy a pozemku (dále jen jako „**Prohlášení**“).

Strany společně konstatují, že na základě kupní smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene označené jako „kupní smlouva a o zřízení věcného břemene – bezúplatná“ ze dne 27.02.2015 (dále jen „**Smlouva**“) bylo zřízeno ve prospěch Oprávněného věcné břemeno požívání nebytových prostor č. 501 a č. 502 nacházejících se v budově č.p. 236, jež je součástí pozemku parc. č. 70/1, vše v k.ú. Karlín, obec Praha. Předmětné věcné břemeno bylo zapsáno do katastru nemovitostí pod č.j. **V-33514/2015-101** (dále jen jako „**Věcné břemeno**“).

Vzhledem k tomu, že Povinný má zájem podat návrh na zápis práv a povinností z výše uvedeného Prohlášení do katastru nemovitostí a chce předejít tomu, aby Věcné břemeno bylo zapsáno i na jednotky, na které se nevztahuje, činí tímto Povinný a Oprávněný toto souhlasné prohlášení.

Povinný a Oprávněný shodně prohlašují, že na základě vymezení jednotek v pozemku parc. č. 70/1, jehož součástí je budova č.p. 236, vše v k.ú. Karlín, obec Praha, dle Prohlášení vlastníka ze dne 11.08.2025, Věcné břemeno V-33514/2015-101 lpí pouze a výlučně na nebytové jednotce č. 236/201 (původně označené jako nebytový prostor 501), jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši 828/18339, a nebytové jednotce č. 236/202 (původně označené jako nebytový prostor 502), jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši 908/18339, jakožto povinných jednotkách, a na zbylé jednotky vymezené v pozemku parc. č. 70/1, jehož součástí je budova č.p. 236, vše v k.ú. Karlín, obec Praha Věcné břemeno nepřechází.

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

V Praze dne 30.8.2025

[Redacted signature]

Bytové družstvo Vítkova 15

V Praze dne

[Redacted signature]

Městská část Praha 8
Ondřej Gros, starosta

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 8
Vlastnoručně podepsal: Peter Pažitný

POŘ.Č.: 18000-0764-0013-7

Datum a místo narození: [Redacted] BRATISLAVA, SK

Adresa pobytu: Dunajská 2303/2, Bratislava - Staré Mesto, SK

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Průkaz totožnosti občana
členského státu Evropské unie NH240211

Praha 8 dne 30.08.2025
Doubravová Kateřina

Podpis, úřední razítko



Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 8
Vlastnoručně podepsal: ADAM NOVOTNY

POŘ.Č.: 18000-0764-0013-7

Datum a místo narození: [Redacted] Praha 4, CZ

Adresa pobytu: Vítkova 236/15, Karlín, Praha, CZ

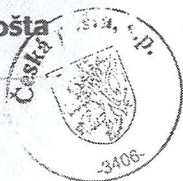
Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz (občan ČR)
216163123

Praha 8 dne 30.08.2025
Doubravová Kateřina

Podpis, úřední razítko



á pošta



PROHLÁŠENÍ

Dle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění (občanský zákoník)
k nemovité věci pozemku parc. č. 70/1, jehož součástí je dům č.p. 236, adresou: Vítkova
236/15, Praha 8 - Karlín, obec: Praha, katastrální území: Karlín
(dále jen „Prohlášení“)

Obsah:

- čl. I. Popis nemovité věci
- čl. II. Vymezení jednotek a podílů na společných částech
- čl. III. Určení společných částí
- čl. IV. Práva a závazky vztahující se k nemovité věci
- čl. V. Pravidla pro správu domu, pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku
- čl. VI. Závěr

Přílohy: 1. Schémata půdorysů všech podlaží určujících polohu
jednotek a společných částí domu

Zpracoval: Bytové družstvo Vítkova 15, IČ: 03301281,
se sídlem Vítkova 236/15, Karlín, 186 00 Praha 8

V Praze dne 11. srpna 2025

čl. I.

Popis nemovité věci

- Bytové družstvo Vítkova 15 je na základě smlouvy kupní ze dne 27.2.2015, právní účinky
povolení vkladu ke dni 4.5.2015, vlastníkem

POZEMKU

parc.č. 70/1 zastavěná plocha a nádvoří
o výměře 965 m²

(dále v textu jen „Pozemek“)

Součástí pozemku parc.č. 70/1 je mimo jiné i DŮM

čís.popisné 236
čís.orientační 15
ulice: Vítkova

(dále v textu jen „dům“)

katastrální území: Karlín
obec: Praha
zapsáno na listu vlastnictví: 3158

u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha-město,

čl. II.

Vymezení a popis jednotek v budově

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

A. Bytové jednotky:

Jednotka č. 236/1 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/1	byt	bydlení	2. NP	159,9 m ²	1599/18339

Jednotka č. 236/2 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/2	byt	bydlení	2. NP	49,2 m ²	492/18339

Jednotka č. 236/3 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/3	byt	bydlení	2. NP	39,2 m ²	392/18339

Jednotka č. 236/4 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/4	byt	bydlení	3. NP	67,1 m ²	671/18339

Jednotka č. 236/5 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/5	byt	bydlení	3. NP	29,3 m ²	293/18339

Jednotka č. 236/8 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/8	byt	bydlení	1. a 2. NP	115,9 m ²	1159/18339

Jednotka č. 236/9 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/9	byt	bydlení	2. NP	52,1 m ²	521/18339

Jednotka č. 236/10 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/10	byt	bydlení	2. NP	83,5 m ²	835/18339

Jednotka č. 236/11 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/11	byt	bydlení	3. NP	34,1 m ²	341/18339

Jednotka č. 236/12 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/12	byt	bydlení	3. NP	162,4 m ²	1624/18339

Jednotka č. 236/13 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/13	byt	bydlení	3. NP	54,6 m ²	546/18339

Jednotka č. 236/14 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/14	byt	bydlení	4. NP	29,5 m ²	295/18339

Jednotka č. 236/15 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/15	byt	bydlení	4. a 5. NP	65,5 m ²	655/18339

Jednotka č. 236/16 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/16	byt	bydlení	4. a 5. NP	60,5 m ²	605/18339

Jednotka č. 236/17 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/17	byt	bydlení	4. a 5. NP	59,6 m ²	596/18339

Jednotka č. 236/18 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/18	byt	bydlení	4. a 5. NP	70,0 m ²	700/18339

Jednotka č. 236/19 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/19	byt	bydlení	4. NP	27,8 m ²	278/18339

Jednotka č. 236/20 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/20	byt	bydlení	5. NP	34,7 m ²	347/18339

Jednotka č. 236/21 – byt

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/21	byt	bydlení	5. NP	64,0 m ²	640/18339

B. Skupina bytů:Jednotka č. 236/301 – skupina bytů

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha bytu	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/301	skupina bytů	bydlení	3. NP	160,3 m ²	1603/18339

Jednotka č. 236/301 je skupinou dvou (2) bytů, a to bytu č. 6 a bytu č. 7 v 3. NP Domu, jak jsou tyto byty vyznačeny v příloze č.1 tohoto prohlášení.

C. Nebytové jednotky:Jednotka č. 236/201 – nebytová jednotka

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha jednotky	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/201	nebytový prostor	provozovna	1. NP	82,8 m ²	828/18339

Před vymezením jednotek tímto prohlášením byl tento nebytový prostor označen jako nebytový prostor č. 501

Jednotka č. 236/202 – nebytová jednotka

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha jednotky	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/202	nebytový prostor	provozovna	1. NP	90,8 m ²	908/18339

Před vymezením jednotek tímto prohlášením byl tento nebytový prostor označen jako nebytový prostor č. 502

Jednotka č. 236/501 – nebytová jednotka

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha jednotky	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/501	nebytový prostor	ateliér	1. NP	24,4 m ²	244/18339

Jednotka č. 236/502 – nebytová jednotka

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha jednotky	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/502	nebytový prostor	ateliér	1. NP	38,2 m ²	382/18339

Jednotka č. 236/504 – nebytová jednotka

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha jednotky	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/504	nebytový prostor	ateliér	1. NP	32,5 m ²	325/18339

Jednotka č. 236/505 – nebytová jednotka

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha jednotky	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/505	nebytový prostor	ateliér	1. NP	26,7 m ²	267/18339

Jednotka č. 236/506 – nebytová jednotka

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha jednotky	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/506	nebytový prostor	ateliér	1. NP	26,6 m ²	266/18339

Jednotka č. 236/507 – nebytová jednotka

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha jednotky	Spoluvlastnický podíl na spol. částech
236/507	nebytový prostor	ateliér	1. NP	23,3 m ²	233/18339

Jednotka č. 236/508 – nebytová jednotka

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha jednotky	Spoluovlastnický podíl na spol. částech
236/508	nebytový prostor	ateliér	2. NP	21,2 m ²	212/18339

Jednotka č. 236/509 – nebytová jednotka

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha jednotky	Spoluovlastnický podíl na spol. částech
236/509	nebytový prostor	ateliér	2. NP	25,5 m ²	255/18339

Jednotka č. 236/510 – nebytová jednotka

Jednotka č.	Byt / nebytový prostor	Účel užívání	Podlaží	Podlahová plocha jednotky	Spoluovlastnický podíl na spol. částech
236/510	nebytový prostor	ateliér	1. NP	22,7 m ²	227/18339

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. 366/2013 Sb. takto:
 - a) Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupky, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.
 - b) Podlahovou plochu mezonetového 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 průmětu schodiště.
 - c) V případě bytu s galerií, kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm, se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami; započítává se současně plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, a plocha dolního průmětu schodiště. Pokud podmínky minimální podchodné výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti.
 - d) Vypočtená podlahová plocha bytu podle odstavců a) až c) se uvádí v m² a zaokrouhuje na jedno desetinné místo tak, že pět setin m² a více se zaokrouhuje směrem nahoru, k méně než pěti setinám m² se nepřihlíží.

čl. III.

Určení společných částí

1. Společnými částmi dle § 1160 zák. č. 89/2012 Sb. ve spojení s § 4 a násl. nařízení vlády č. 366/2013 Sb., jako částmi podstatnými 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 jednotky, jsou:

- Pozemek
 - vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu včetně zábradlí,
 - střeška včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů, okapů a svodů venkovních či vnitřních,
 - hlavní instalační šachty a průduchy, světlíky
 - komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová cesta tepelného spotřebiče,
 - zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště včetně schodiště ze dvora, pavlače, chodby a další přístupové komunikace k jednotlivým jednotkám a k technickým a provozním zařízením domu, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce, okna včetně parapetů a rolet,
 - vjezd a dvůr
 - prostory (sklepy) v 1.PP
 - balkony a terasy, a to i v případě, že jsou přístupné pouze z jednotky, dveře z balkonů a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z jednotky, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
 - haly a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako jednotka nebo součást jednotky,
 - obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupky a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách,
 - podlahy, výjima podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu,
 - poštovní schránky a oznamovací vitríny.
2. Společnými částmi domu jsou dále:
 - přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, plynu, vody, pro odvádění odpadních vod, domovní potrubí odpadních vod až po výpust (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z jednotky, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
 - rozvody elektrické energie až k jednotkovému jističi za elektroměrem,
 - rozvody plynu až k uzávěru pro jednotku, včetně domovního plynoměru
 - rozvody vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro jednotku, nebo k uzávěrům pro jednotku, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé jednotky, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř jednotky, včetně vodovodních baterií,
 - zásuvky a osvětlení společných částí,
 - systémy rozvodu a příjmu televizního signálu až k zapojení do jednotky,
 - rozvody telefonu, domácí telefon včetně zvonkového a telefonního tabla, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.
 3. V domě se nacházejí společné prostory ve výlučném užívání vlastníka jednotky:
 - balkony a terasy přístupné pouze z jednotky, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky.

čl. IV.

Práva a závazky vztahující se k nemovité věci

1. Na vlastnický jednotek přechází práva a závazky z následujících smluvních vztahů:
 - dodávka pitné vody a stočného – Pražské vodovody a kanalizace a.s.
 - smlouva na dodávku el. energie – PRE
 - smlouva na dodávku plynu – Pražská plynárenská a.s.
 - smlouva na správu domu – FLOST, s.r.o.
 - pojistná smlouva k Budově – Direct pojišťovna, a.s.
2. Na nemovité věci nevážnou žádná zástavní práva, věcná břemena nebo jiná omezení vlastnických práv, výjma:
 - a) zástavního práva smluvního zástavního věřitele Česká spořitelna a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Praha 4 - Krč, Olbrachtova 1929/62, zapsaného do KN pod V-50133/2015-101, zřízeného na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva č. ZN/10309/15/LCD ze dne 25.06.2015; a
 - b) zákazu zcizení po dobu trvání zástavního práva V-50133/2015-101, zřízeného ve prospěch Česká spořitelna a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Praha 4 - Krč, Olbrachtova 1929/62 a zapsaného do KN pod V-50133/2015-101;
 - c) věcného břemene bezplatného užívání prostor č. 501 a 502, které jsou po vymezení dle tohoto prohlášení vlastníka vymezeny jako nebytové jednotky č. 236/201 a 236/202, ve prospěch HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, resp. Městské části Praha 8, zapsané do KN pod V-33514/2015-101. Toto věcné břemeno tedy vymezením jednotek v domě dle tohoto prohlášení nepřechází na všechny jednotky v domě, ale pouze na jednotky č. 236/201 a 236/202, původně označené jako jednotky 501 a 502, tak jak to vyplývá z listiny zřizující toto věcné břemeno.

čl. V.

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

Do doby vzniku společenství vlastníků jednotek se bude správa domu, užívání společných částí domu a náklady spojené se správou domu a pozemků, řídit následovně:

1. Správu domu a pozemku se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa domu a pozemku se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku.
2. 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 tohoto prohlášení nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a

- e) 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,
 - f) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky,
 - g) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z tohoto Prohlášení a z rozhodnutí vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a s tímto Prohlášením,
 - h) 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,
 - i) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
2. Do doby vzniku společenství vlastníků je správcem domu a pozemku vlastník Bytové družstvo Vítkova 15, IČ: 03301281, se sídlem Vítkova 236/15, Karlín, 186 00 Praha 8.
 3. Pro účely správy domu a pozemku je správce oprávněn sjednávat smlouvy týkající se zejména:
 - (i) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - (ii) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - (iii) pojištění domu,
 - (iv) nájmu společných částí domu a
 - (v) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá správce oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
 4. Správce dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
 5. Správce, je oprávněn určit osobu, jejímž prostřednictvím budou zajišťovány některé činnosti související se správou domu a pozemku, jakož i schválit smlouvu s touto osobou, nebo její změnu v ujednání o ceně a o rozsahu činnosti (dále jen jako „osoba pověřená správou“). Uzavřením smlouvy s osobou pověřenou správou dle tohoto článku nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost správce a vlastníků jednotek plynoucí z ustanovení občanského zákoníku a tohoto prohlášení.
 6. Vlastník jednotky přispívá na správu a údržbu domu ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Výjimku tvoří příspěvky na:
 - (i) odměňování správce,
 - (ii) vedení účetnictví,
 - (iii) odměna třetí osoby, která bude zajišťovat některé činnosti správy, a
 - (iv) jiné podobné náklady vlastní správní činnosti,které se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
 7. Vlastník jednotky platí zálohy na služby, zahrnující zejména (nikoliv výlučně) dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz a čištění komínů, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, a další.
 8. Příspěvky na správu domu a pozemku včetně příspěvků do fondu oprav a náklady na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky dle předchozího odstavce tohoto článku (služby) platí vlastníci jednotek měsíčně, a to vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce. Výše měsíční zálohy je stanovena rozhodnutím vlastníků jednotek jako měsíční podíl

z předpokládaných ročních nákladů na příspěvky a na služby vyplývající ze sestaveného rozpočtu na příslušný kalendářní rok.

9. Nebude-li rozhodnuto všemi vlastníky jinak, rozúčtují se náklady na služby následovně:
- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrnic čísel roční spotřeby vody podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
 - b) provoz a čištění komínů na každou jednotku v domě ve stejné výši,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu na každou jednotku v domě ve stejné výši,
 - d) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi společenstvem a vlastníky, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
10. Vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, jakož i příspěvků na správu domu a pozemku, se provádí jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. 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 přijatých měsíčních příspěvků na správu domu a pozemku jakož i záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování.
11. Nebude-li rozhodnuto vlastníky jinak, přispívají vlastníci do fondu oprav dle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu (tj. dle podlahové plochy jednotky v jeho vlastnictví).
12. Nevýčerpaný zůstatek příspěvků na správu domu a pozemku se převádí do následujícího roku.
13. Pravidla pro užívání společných částí:
- a) Společné části jsou určeny k užívání všem vlastníkům jednotek, pokud nejsou označeny jako části, společné vlastníkům pouze některých jednotek.
 - b) Vlastník jednotky má povinnost užívat jednotku, jakož i společné části tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě.
 - c) Vlastník jednotky má povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí obsažených zejména v zákoně, v tomto Prohlášení, stanovách SVJ a v domovním řádu (byl-li vydán), jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jímž umožnil přístup do domu nebo do jednotky.
 - d) Vlastník jednotky je povinen odstranit na vlastní náklady všechny závady a poškození, které způsobil sám nebo které způsobili další uživatelé jeho jednotky, na jiných jednotkách nebo společných částech.
 - e) 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.
 - f) Práva, povinnosti vlastníků jednotek a jejich vzájemné vztahy se řídí platnými právními předpisy (zejména občanským zákoníkem).

čl. VI.

Náležitosti stanov společenství vlastníků

1. S ohledem na skutečnost, že rozdělením nemovité věci vzniká více než pět jednotek a

záměrem vlastníka je následovný převod těchto jednotek do osobního vlastnictví svých členů, tímto vlastník rozhoduje dle § 1200 odst. 4 zák. č. 89/2012 Sb. o přijetí stanov společenství vlastníků, jejichž text tvoří přílohu č. 2 tohoto Prohlášení.

čl. VII.

Závěr

1. Náklady na vypracování tohoto Prohlášení a na schválení stanov a založení společenství vlastníků nese vlastník nemovité věci.
2. Přílohy tohoto Prohlášení tvoří:
- 1) Schémata půdorysů všech podlaží určující polohu jednotek a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách jednotek
 - 2) Stanovy společenství vlastníků

Bytové družstvo Vítkova 15
Pažitný & Kandilaki, s.r.o.
předseda představenstva družstva
při výkonu funkce zastupuje: Peter Pažitný

Bytové družstvo Vítkova 15
Adam Novotný
místopředseda představenstva družstva

Ověřovací določka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy poště: Praha 8
Vlastnoručně podepsal: PETER PAŽITNÝ

Podp.č. 18060-0760-0099-3

Ostava a místo narození: [REDAKCE] TISŮPVA, SK

Adresa bydliště: DUBAJSKÁ 2203/2, STARÉ MĚSTO, BRATISLAVA, SK

Průh a č. předlož. dokl. totožnosti: Průkaz totožnosti: občanský
Českého státu Evropské unie M240211

Praha 8 dne 18.08.2025
Kadeřáková Eva

Podpis, úřední razítko



Ověřovací določka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy poště: Praha 8
Vlastnoručně podepsal: ADAM NOVOTNÝ

Podp.č. 18060-0760-0099-3

Ostava a místo narození: [REDAKCE] Praha 4, CZ

Adresa bydliště: Vítkova 236/15, Karlín, Praha, CZ

Průh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz (občan ČR)
216163125

Praha 8 dne 18.08.2025
Kadeřáková Eva

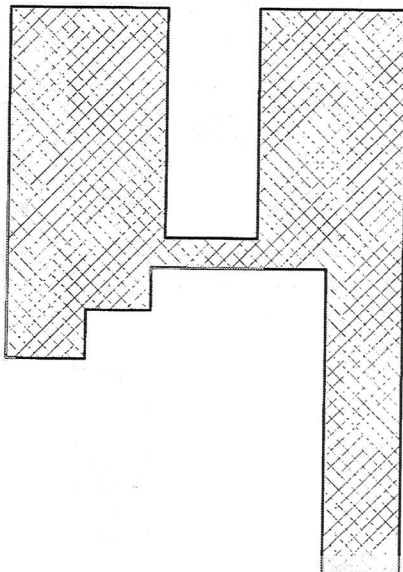
Podpis, úřední razítko



Vítkova 236/15
186 00 Praha 8 - Karlín

1. PODZEMNÍ PODLAŽÍ
(suterén)

ulice VÍTKOVA



Vítkova 236/15
186 00 Praha 8 - Karlín

1. NADZEMNÍ PODLAŽÍ
(přízemí)

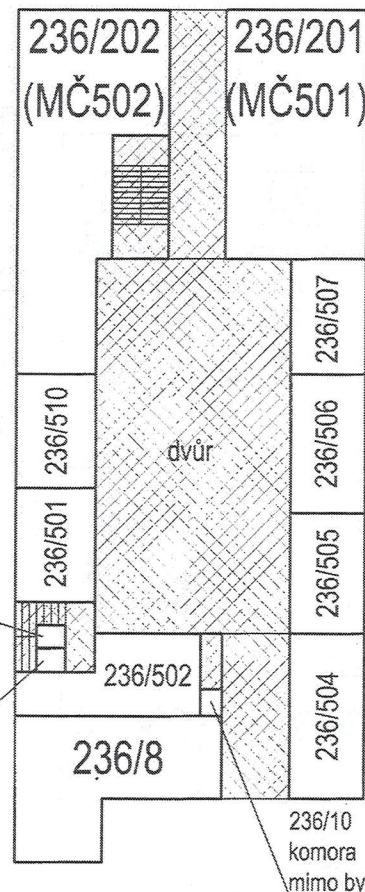
ulice VÍTKOVA

NEBYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/202 (MČ502)
CELKOVÁ PLOCHA JEDNOTKY 30,8 m²

NEBYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/510
CELKOVÁ PLOCHA JEDNOTKY 22,7 m²

NEBYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/501
CELKOVÁ PLOCHA JEDNOTKY 24,4 m²

NEBYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/502
CELKOVÁ PLOCHA JEDNOTKY 36,2 m²



NEBYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/201
CELKOVÁ PLOCHA JEDNOTKY 32,8 m²

NEBYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/507
CELKOVÁ PLOCHA JEDNOTKY 23,3 m²

NEBYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/506
CELKOVÁ PLOCHA JEDNOTKY 28,5 m²

NEBYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/505
CELKOVÁ PLOCHA JEDNOTKY 28,7 m²

NEBYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/504
CELKOVÁ PLOCHA JEDNOTKY 32,5 m²



Vítkova 236/15
186 00 Praha 8 - Karlín

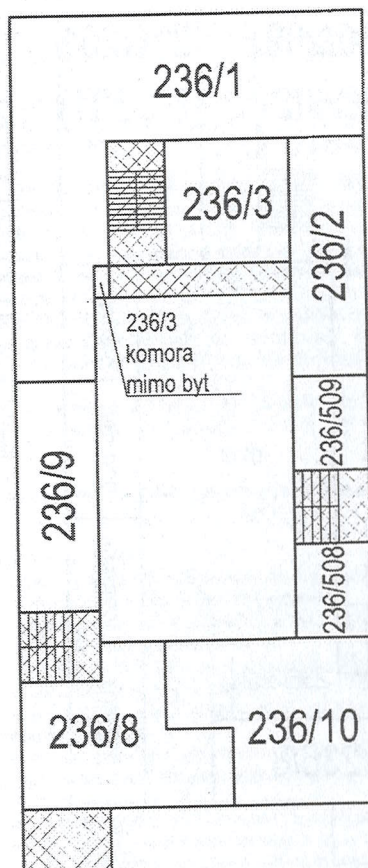
2. NADZEMNÍ PODLAŽÍ (1.patro)

ulice VÍTKOVA

BYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/1
CELKOVÁ PLOCHA BYTOVÉ JEDNOTKY 159,8 m²

BYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/9
CELKOVÁ PLOCHA BYTOVÉ JEDNOTKY 52,1 m²

BYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/8
CELKOVÁ PLOCHA BYTOVÉ JEDNOTKY 115,9 m²



BYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/3
CELKOVÁ PLOCHA BYTOVÉ JEDNOTKY 36,2 m²

BYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/2
CELKOVÁ PLOCHA BYTOVÉ JEDNOTKY 48,2 m²

NEBYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/509
CELKOVÁ PLOCHA JEDNOTKY 25,5 m²

NEBYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/508
CELKOVÁ PLOCHA JEDNOTKY 21,2 m²

BYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/10
CELKOVÁ PLOCHA BYTOVÉ JEDNOTKY 83,5 m²

Vítkova 236/15
186 00 Praha 8 - Karlín

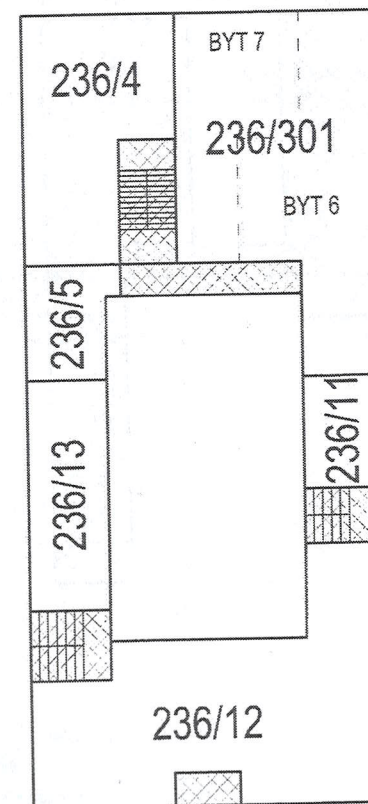
3. NADZEMNÍ PODLAŽÍ (2.patro)

ulice VÍTKOVA

BYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/4
CELKOVÁ PLOCHA BYTOVÉ JEDNOTKY 67,1 m²

BYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/5
CELKOVÁ PLOCHA BYTOVÉ JEDNOTKY 29,5 m²

BYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/13
CELKOVÁ PLOCHA BYTOVÉ JEDNOTKY 64,6 m²



SKUPINA BYTŮ 236/301
(BYT 6 + BYT 7)
CELKOVÁ PLOCHA JEDNOTKY 150,3 m²

BYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/11
CELKOVÁ PLOCHA BYTOVÉ JEDNOTKY 34,1 m²

BYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/12
CELKOVÁ PLOCHA BYTOVÉ JEDNOTKY 162,4 m²

Vítkova 236/15
186 00 Praha 8 - Karlín

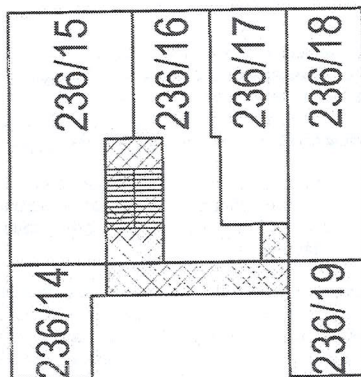
4. NADZEMNÍ PODLAŽÍ
(3.patro)

ulice VÍTKOVA

BYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/16
CELKOVÁ PLOCHA BYTOVÉ JEDNOTKY 80,5 m²

BYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/15
CELKOVÁ PLOCHA BYTOVÉ JEDNOTKY 65,5 m²

BYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/14
CELKOVÁ PLOCHA BYTOVÉ JEDNOTKY 29,5 m²



BYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/17
CELKOVÁ PLOCHA BYTOVÉ JEDNOTKY 59,8 m²

BYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/18
CELKOVÁ PLOCHA BYTOVÉ JEDNOTKY 70,0 m²

BYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/19
CELKOVÁ PLOCHA BYTOVÉ JEDNOTKY 27,8 m²

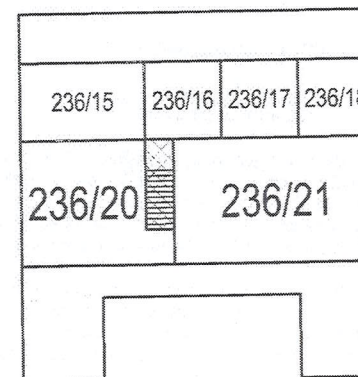
 SPOLEČNÉ
PROSTORY

Vítkova 236/15
186 00 Praha 8 - Karlín

5. NADZEMNÍ PODLAŽÍ
(4.patro)

ulice VÍTKOVA

BYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/20
CELKOVÁ PLOCHA BYTOVÉ JEDNOTKY 34,7 m²



BYTOVÁ JEDNOTKA
číslo 236/21
CELKOVÁ PLOCHA BYTOVÉ JEDNOTKY 64,0 m²

 SPOLEČNÉ
PROSTORY

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ VÍTKOVA 15, PRAHA 8 (dále jako „stanovy“)

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků (dále také jen jako „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen jako „občanský zákoník“), za účelem zajišťování správy domu č.p. 236 (dále také jen „dům“), jež je součástí pozemku parc.č. 70/1, zastavěná plocha a nádvoří (dále také jen „pozemek“), vše obec: Praha, katastrální území: Karlín, na adrese: Vítkova 236/15, 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, nabývat práva a zavazovat 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 podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

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

Čl. II Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství je Společenství vlastníků Vítkova 15, Praha 8
- (2) Sídlo společenství je: Vítkova 236/15, Praha 8 - Karlín

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III Správa domu a pozemku

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

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

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

(4) Správou 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) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,

c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,

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

e) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů (např. vyhláška č. 499/2006 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. 20/2012 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 přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,

h) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků (vlastníků jednotek) a osob, kterým vlastník jednotky přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou včetně osob, které budou mít v bytě domácnost (dále jen „seznam“). V seznamu musí být u každého záznamu uvedeno:

1. jméno a příjmení,
2. datum narození
3. adresa místa trvalého pobytu,
4. doručovací adresa, na které osoba přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
5. e-mailová adresa, pokud ji osoba uvede,
6. telefonní kontakt, pokud jej osoba uvede,
7. u člena společenství vlastníků společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
8. u člena společenství vlastníků váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.

Člen společenství je povinen údaje uvedené v tomto písm. h) a jejich změny ohlásit statutárnímu orgánu společenství bez zbytečného odkladu.

ch) 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 účely 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, jejichž dodávky 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.

(6) Společenství dohlíží 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 zjednáání nápravy, neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, a to i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného 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, jejímž prostřednictvím budou zajišťovány některé činnosti související se správou domu a pozemku, jakož i schválit smlouvu s touto osobou, nebo její změnu v ujednání 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 s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,

c) povinnost osoby pověřené správou předkládat jím uzavírané 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 zprávu 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 zprávu o své činnosti a předat výboru nebo předsedovi společenství všechny písemné materiály správě domu a pozemku a své činnosti,

f) další náležitosti stanovené shromážděním.

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

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. V

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

a) shromáždění,

b) výbor.

Čl. VI

Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.

(2) Do působnosti shromáždění patří

a) změna stanov,

b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,

c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,

d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,

e) rozhodování

1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem,

f) udělování předchozího souhlasu

1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství nebo k jinému nakládání s nimi,

2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí ve vlastnictví společenství, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi,

3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím 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 souhlasil,

g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,

h) 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 připravuje příslušné podklady pro jednání shromáždění.

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

(5) Nesplní-li statutární orgán povinnost svolat shromáždění podle odstavce 3 nebo 4 tohoto článku, jsou oprávněni svolat shromáždění členové společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, anebo minimálně dva členové společenství, a to na náklad společenství.

(6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou zachycenou buď listinně nebo elektronicky, která je doručena vlastníkům jednotek, písemně na adresu uvedenou v katastru nemovitostí nebo jako doručovací adresu v seznamu vlastníků nebo elektronickou poštou (e-mailem), na e-mailovou adresu, kterou vlastník jednotky společenství oznámí. Pozvánka se současně vyvěší v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků.

(7) Písemná pozvánka musí být odeslána, a současně vyvěšena nejméně 15 dní předem 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 společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(8) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, anebo minimálně dva členové společenství, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.

(9) 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.

(10) Jednání shromáždění zahájí předseda nebo pověřený člen výboru společenství; v případě že je shromáždění svoláno podle odstavce 5, zahájí jednání shromáždění člen společenství zmocněný příslušným svolavatelem. Následně dojde k volbě předsedajícího shromáždění, zapisovatele a ověřovatele zápisu.

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

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

(13) Každý vlastník má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu, je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

(14) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku 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 řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

(15) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá předsedající. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých rozhodnutí a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(17) Zápis podepisuje předsedající, zapisovatel a ověřovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u výboru společenství.

(18) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, svolat náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

Čl. VII

Rozhodování mimo zasedání shromáždění

(1) Připouští se rozhodování mimo zasedání shromáždění (tzv. per rollam), a to v případě, kdy svolání zasedání shromáždění není možné nebo účelné, nebo v případě, že svolané shromáždění nebylo způsobilé se usnášet.

(2) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech spadajících do působnosti shromáždění mimo jeho zasedání. Rozhodování mimo zasedání shromáždění probíhá, jak je uvedeno níže v tomto článku.

(3) Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.

(4) Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, přičemž tato lhůta činí nejméně patnáct dní.

(5) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.

(5) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučení-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

(6) Rozhodnutí dle tohoto článku se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Potřebná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.

Čl. VIII. Výbor

(1) Výbor je statutárním orgánem společenství a náleží mu veškerá působnost, kterou tyto statuty, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří shromáždění, anebo kterou si k rozhodnutí shromáždění nevyhradilo.

(2) Členové výboru mohou zastupovat společenství ve všech záležitostech. V zastoupení společenství činí právní jednání vždy dva členové výboru společně, a to vždy předseda výboru a další člen výboru. Samostatně může společenství zastoupit člen výboru, jen byl-li zmocněn k určitému právnímu jednání.

(3) Členem výboru může být i nečlen společenství. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu výboru volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní čtvrtletí.

(6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Členem výboru může být fyzická nebo právnická osoba. Členem výboru nebo zástupcem právnické osoby jako člena výboru je způsobilá být osoba, která je plně svéprávná a současně bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání.

(9) Funkční období člena výboru je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále zaniká na základě odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce shromážděním.

(10) Člen výboru může být zvolen opětovně.

(11) Člen výboru může před uplynutím funkčního období ze své funkce odstoupit, a to odpovídajícím písemným prohlášením došlým orgánu výboru. Zaniká funkce dle tohoto odstavce nastává uplynutím dvou měsíců od řádného dojití příslušného prohlášení.

(12) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě.

(13) Prvními členy výboru jsou:

- o ZBYNĚK ČERNÝ, nar. [redacted], bytem Vítkova 236/15, Karlín, 186 00 Praha 6
- o ADAM NOVOTNÝ, nar. [redacted], bytem Vítkova 236/15, Karlín, 186 00 Praha 6
- o Pažitný & Kandilák, s.r.o., IČ: 50606085, se sídlem Dunajská 2, 811 08 Bratislava, Slovenská republika

ČÁST ČTVRTÁ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ, ZPŮSOB JEJICH UPLATŇOVÁNÍ

Čl. IX

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

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených ustanoveními občanského zákoníku a těmito statuty,

b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,

c) volit a být volen do orgánů společenství,

d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

e) oborzet řádné vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a právo na vrácení případných přeplatků dle vyúčtování záloh,

f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost

a) dodržovat tyto statuty a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s ustanoveními občanského zákoníku a těmito statuty,

b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,

c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

d) řídit se při užívání společných částí právními předpisy, těmito statuty a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,

e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět výhradně tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek,

f) předem oznámit společenství vlastníků stavební úpravu uvnitř svého bytu a předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno, a současně umožnit členům výboru společenství vlastníků na základě předchozí výzvy společenství vlastníků ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části a to případně i přístupem do bytu,

g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,

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

ch) 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, musí výzvu písemně statutární orgán společenství alespoň 3 dny předem; Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní 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, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

j) oznamovat 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 nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

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

l) zajistit, že nebude docházet k obtěžování ostatních uživatelů bytů v domě hlukem či jinými imisemi, a to jak samotným vlastníkem, tak ani osobami, jimž umožnil užívání bytu.

(3) Člen společenství uplatňuje svá práva a plní své povinnosti způsoby dle příslušných ustanovení zákona a těchto stanov.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. X

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

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

(2) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit 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 povinno 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 platné právní a technické předpisy a ustanovení občanského zákoníku.

Čl. XI

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

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

(2) Příjem společenství jsou zejména

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

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

c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,

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

e) penále, úroky z prodlení 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 bonifikace za příznivý škodní průběh a

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

(3) Příjem 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 odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílu na společných částech; jde zejména o tyto příjmy

a) nájemné z pronájmu společných částí domu,

b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s 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,

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

(2) Vlastník jednotky platí zálohy na služby, zahrnující zejména (nikoliv výlučně) dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz a čištění komínů, osvětlení 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 spojená nebo související s užíváním bytu dle předchozího odstavce tohoto článku (služby) platí vlastníci jednotek měsíčně, a to vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Výše měsíční zálohy je stanovena společenstvím jako měsíční podíl z předpokládaných 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, rozúčtují se náklady na služby následovně

a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,

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

c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu na každou jednotku v domě ve stejné výši,

e) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky, podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(5) Vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, jakož i příspěvků na správu domu a pozemku, provádí předseda společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. 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 přijatých měsíčních příspěvků na správu domu a pozemku jakož i záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska působů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

(6) Zprávu 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. Nevýčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

(7) Ve výjimečných situacích, zejména nebudou-li vybrány zálohy na služby v dostatečné výši, může předseda společenství rozhodnout o dočasném hrazení nezbytných závazků vyplývajících z poskytování služeb společenství z fondu oprav.

ČÁST ŠESTÁ

PRÁVIDLA 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 části, společně vlastníkům pouze některých jednotek/ některé jednotky.

(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 obsažených zejména v zákoně, v těchto stanovách, v prohlášení vlastníka budovy a případně ve vnitřních předpisech společenství či v rozhodnutí orgánů společenství, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo do jednotky. Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných mohou být dále upravena domovním řádem přijatým shromážděním.

(4) Vlastník jednotky je povinen odstranit na vlastní náklady všechny závady a poškození, které způsobil sám nebo které způsobili 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.