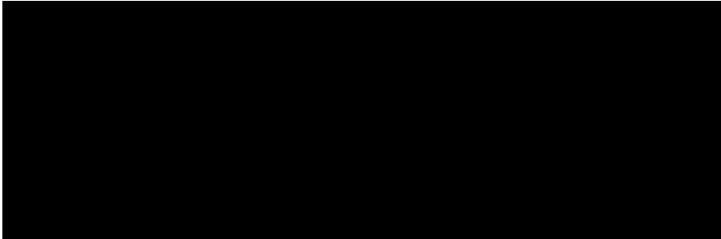


Pachtovní smlouva
uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany

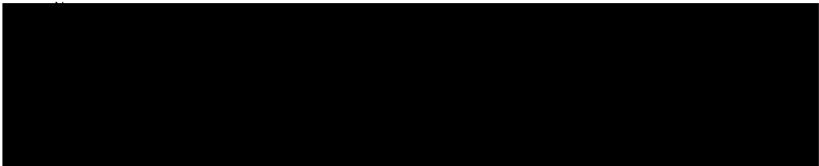
Městská část Praha 11

se sídlem: Ocelíkova 672 1, 149 41 Praha 4
zastoupená: Ing. Oldřichem Balíkem, zástupcem starosty
IČO: 00231126
DIČ: CZ00231126
bankovní spojení: 
číslo účtu:
variabilní symbol:
telefon:
e-mail:

dále jen „**propachtovatel**“
na straně jedné

a

Jihoměstská majetková a.s.

se sídlem: Praha 4 - Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 14900
zapsanou: v OR, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12900
zastoupená: Ing. Tomášem Vostřelem, předsedou představenstva a Ing. Ondřejem Prokopem, místopředsedou představenstva
IČ: 28199081
DIČ: CZ28199081
bankovní spojení: 
č. účtu:
telefon:
e-mail:

dále jen „**pachtýř**“
na straně druhé

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smlouvu
takto:

Čl. I

PŘEDMĚT SMLOUVY A OBECNÁ UJEDNÁNÍ

1. Předmětem této smlouvy je přenechání komplexu Zahrady Opatov, tj. pozemku parc. č. 2014/645 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2.611 m², jehož součástí je bytový dům č. p. 2389, ulice Horynova, Praha 4 a přilehlých pozemků parc. č. 2014/11 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 258 m², parc. č. 2014/184 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře

- 3.923 m², parc. č. 2014/297 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 315 m², parc. č. 2014/322 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 261 m², parc. č. 2014/369 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 145 m², parc. č. 2014/647 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 118 m², parc. č. 2014/648 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 233 m², parc. č. 2014/666 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 60 m², parc. č. 2014/667 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 184 m², parc. č. 2014/668 - ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 110 m², parc. č. 2014/669 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 78 m², parc. č. 2014/670 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 197 m², parc. č. 2014/671 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 81 m², parc. č. 2014/672 - ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 137 m², parc. č. 2014/674 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 123 m², parc. č. 2014/675 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 19 m², parc. č. 2014/676 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 1 m², parc. č. 2014/677 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 62 m², parc. č. 2985/6 – ostatní plocha, zeleň, o výměře 77 m² a parc. č. 3103/4 - ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 141 m², to vše v k. ú. Chodov, obec Praha, část obce Chodov, (dále jen „**propachtovaná věc**“) k dočasnému užívání a požívání Pachtýři.
2. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu vede propachtovanou věc v katastru nemovitostí na LV č. 20078 v k. ú. Chodov, obec Praha.
 3. Propachtovaná věc je ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřená do správy Městské části Praha 11, která s tímto majetkem hospodář a vykonává práva a povinnosti vlastníka.
 4. Rada MČ Praha 11 schválila usnesením č. 0049/1/R/2018 ze dne 09.01.2018 uzavření této smlouvy.

Čl. II

PROPACHTOVANÁ VĚC

1. Propachtovaná věc je vyznačena ve snímku katastrální mapy, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Mezi smluvními stranami bylo dohodnuto, že propachtovanou věc přenechává Propachtovatel Pachtýři, tak jak leží a stojí, ve stavu zachyceném v „Protokolu o předání a převzetí propachtované věci“ ve smyslu ujednání čl. XII. této smlouvy.
3. Pachtýř prohlašuje, že je seznámen se stavem propachtované věci, kterou si prohlédl.

Čl. III

ÚČEL PACHTU

1. Propachtovanou věc přenechává Propachtovatel do užívání a požívání Pachtýři k účelu užívání bytových a nebytových jednotek a poskytování služeb s tím souvisejících, zejména formou podnájmu.
2. Pachtýř se výslovně zavazuje užívat a požívat propachtovanou věc ke smluvenému účelu.
3. Pachtýř byl propachtovatelem seznámen s tím, že propachtovaná věc byla zkolaudována jako „Zahrady Opatov – bytový objekt“ Praha 4, Chodov, s tím, že bližší vymezení budovy je obsaženo v prohlášení vlastníka budovy ze dne 13. 3. 2017, které je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 4.

Čl. IV

DOBA TRVÁNÍ PACHTU

1. Smluvní strany se dohodly, že propachtovatel přenechá pachtýři propachtovanou věc na dobu určitou 10 let.
2. Pacht se sjednává ode dne předání propachtované věci propachtovatelem pachtýři v souladu s ujednáním čl. XII. odst. 1 této smlouvy.

Čl. V PACHTOVNÉ

1. Pachtýř a propachtovatel se dohodli na čtvrtletním pachtovním za užívání a požívání propachtované věci ve výši 6 464 876,- Kč bez DPH (tj. 7.822.500,- Kč včetně 21% DPH). Pachtovné vč. DPH je splatné vždy k poslednímu dni daného kalendářního čtvrtletí.
Pro počáteční období je sjednána sleva:
 - a) první kalendářní čtvrtletí po uzavření této smlouvy činí sleva 80% z pachtovního podle odstavce 1,
 - b) druhé kalendářní čtvrtletí po uzavření této smlouvy činí sleva 60% z pachtovního podle odstavce 1,
 - c) třetí kalendářní čtvrtletí po uzavření této smlouvy činí sleva 40% z pachtovního podle odstavce 1,
 - d) čtvrté kalendářní čtvrtletí po uzavření této smlouvy činí sleva 20% z pachtovního podle odstavce 1.
2. Od počátku druhého roku účinnosti smlouvy, bude pachtovné hrazeno v plném rozsahu, tj. bez výše poskytnuté slevy.
3. V případě, že tato smlouva nabude účinnosti v průběhu kalendářního čtvrtletí, bude pachtovné za dobu od nabytí účinnosti k poslednímu dni kalendářního čtvrtletí účtováno poměrně podle počtu dní, kdy pacht v tomto čtvrtletí trval, ve výši podle odst. 1 písmene a) tohoto článku.
4. Od počátku druhého kalendářního roku po dni účinnosti této smlouvy bude výše pachtovního upravována (valorizována) tak, že stanovené pachtovné před slevou bude vynásobeno koeficientem, který je součtem jedna plus údaj o výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu, podělený jedním stem. V případě, že propachtovatel neuplatní úpravu (valorizaci) pachtovního v příslušném období, vyhrazuje si právo při následné provedené úpravě pachtu uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní roky podle sdělení Českého statistického úřadu, ve kterých valorizace nebyla uplatněna.
5. Takto upravené (valorizované) pachtovné bude platné a pachtýř se zavazuje je platit od 1. dubna kalendářního roku do 31. března kalendářního roku následujícího a současně se stává čtvrtletním pachtovním, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další pachtovní období.
6. Smluvní strany se dohodly, že ve smyslu ustanovení § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, bude k pachtovnímu připočtena daň z přidané hodnoty v platné sazbě ke dni povinnosti přiznat daň.

Čl. VI

SLUŽBY, JEJICHŽ POSKYTOVÁNÍ JE SPOJENO S PROPACHTOVANOU VĚCÍ

Služby, jejichž poskytování je spojeno s pachtem, si zajišťuje pachtýř svým jménem a na svůj účet.

Čl. VII

PLATEBNÍ PODMÍNKY A UJEDNÁNÍ PRO ÚČELY DPH

1. Pachtovné bude pachtýř hradit na účet propachtovatele:
bankovní spojení:
číslo účtu:
variabilní symbol:



2. Čtvrtletní pachtovné je splatné vždy k 31. 3., 30. 6., 30. 9. a 31. 12. roku, za nějž je placeno, a to na základě vystavené faktury – daňového dokladu. Totéž platí i pro část pachtovného za období od počátku pachtu dle čl. IV. do konce kalendářního čtvrtletí, ve kterém byla pachtovní smlouva uzavřena. V případě ukončení pachtu k dřívějšímu datu než je kalendářní čtvrtletí, bude pachtovné za příslušnou část čtvrtletí splatné do jednoho měsíce po skončení pachtu.
3. Za den splnění povinnosti stanovené v odst. 1. je vždy považován den připsání stanovené částky na účet propachtovatele.
4. Čtvrtletní pachtovné se pro účely DPH považuje za uskutečněné k prvnímu dni třetího měsíce kalendářního čtvrtletí, v němž pacht trvá. V případě prvního pachtovného bude datum uskutečnění zdanitelného plnění datum počátku pachtu dle čl. IV. V případě, že dojde ke skončení pachtu dříve, považuje se plnění pachtu za příslušnou část čtvrtletí za uskutečněné ke dni skončení pachtu.
5. V případě změny sazby DPH nebo způsobu uplatňování DPH, pokud má vliv na výši plateb pachtýře, se nová výše úhrad stanoví písemným oznámením propachtovatele pachtýři.

Čl. VIII SKONČENÍ PACTU

1. Propachtovatel a pachtýř jsou oprávněni písemně vypovědět tuto smlouvu v šestiměsíční výpovědní době počítané od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

Výpovědní důvody na straně propachtovatele jsou:

- a) pachtýř užívá propachtovanou věc v rozporu se smlouvou,
- b) pachtýř je o více než jeden měsíc v prodlení s placením pachtovného,
- c) podnájemci nebo osoby s nimi v bytové jednotce žijící hrubě porušují klid nebo pořádek v domě, a pachtýř nezjednal nápravu ani přes písemnou výzvu propachtovatele, kdy uvedené porušení povinností podnájemce bude posuzováno podle ustanovení občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném a účinném znění, která upravují nájem bytu,
- d) pachtýř poruší povinnost do 14 dní oznámit uzavření podnájemní smlouvy k jednotce v propachtované věci,
- e) pachtýř neprovádí běžnou údržbu a opravy a v důsledku této skutečnosti dojde ke škodě na propachtované věci, která nebude kryta pojistným plněním ze sjednaného pojištění (nárok na náhradu škody tím není dotčen).

Výpovědní důvody na straně pachtýře jsou:

- a) pachtýř ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou uzavřel tuto pachtovní smlouvu,
- b) propachtovatel zanedbává povinnosti propachtovatele dané touto smlouvou.

Pachtýř je oprávněn vypovědět tuto smlouvu ve stejné době i bez udání důvodu.

2. Porušuje-li některá strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vytknout druhé smluvní straně takové jednání a vyzvat druhou smluvní stranu k odstranění následků porušení či zdržení se takového jednání, a to ve lhůtě stanovené ve výzvě; pokud druhá smluvní strana neodstraní následky porušení nebo se vytčeného jednání nezdrží, je dotčená smluvní strana oprávněna vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

Čl. IX ZÁNİK PACHTU

Pacht zaniká:

- a) zánikem propachtované věci,
- b) zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba pachtýřem,
- c) výpovědí s šestiměsíční výpovědní dobou,
- d) dohodou.

Čl. X POJIŠTĚNÍ

1. Pachtýř se zavazuje, že do jednoho měsíce ode dne uzavření této smlouvy a dále po celou dobu trvání této smlouvy, bude mít uzavřenou pojistnou smlouvu v rozsahu pojištění uvedeném v tomto článku.
2. Pachtýř je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti pojištěného za škodu vzniklou jiné osobě z provozní činnosti podnikání s pojistným plněním v minimální výši 200.000.000,- Kč, která by mohla vzniknout na propachtované věci, i na majetku, životě nebo zdraví jiných.
3. Pachtýř doručí kopie smluv o uzavřeném pojištění propachtovateli do deseti dnů ode dne uzavření pojištění.
4. Pachtýř je povinen, na základě výzvy propachtovatele, nejpozději do 30 dnů po obdržení výzvy, předložit doklad o platnosti uzavřené pojistné smlouvy kdykoliv v době trvání této smlouvy.
5. Pachtýř je povinen informovat propachtovatele o jakékoliv pojistné události, která se během doby trvání této smlouvy přihodí, a to ve lhůtě 3 pracovních dnů od této události.

Čl. XI OPRAVY A ÚDRŽBA

1. Pachtýř se na své náklady zavazuje k provádění veškeré údržby včetně veškerých oprav a odstraňování vad propachtované věci, zahrnující v to i veškeré povinné revize a to tak, aby propachtovaná věc byla zachována minimálně ve stavu, v jakém byla pachtýři propachtována a aby nedocházelo ke zhoršení podstaty propachtované věci.
2. Pachtýř se zavazuje odstranit závady a poškození, které na propachtované věci způsobil, a to na své náklady. Nestane-li se tak, má propachtovatel právo po předchozím upozornění Pachtýře na závady a poškození tyto odstranit a požadovat od pachtýře náhradu, kterou se pachtýř zavazuje uhradit do 15 dnů od doručení výzvy k její úhradě.
3. Pachtýř se zavazuje, že nebude provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu na propachtované věci bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele, a to ani na svůj náklad. Pokud takový souhlas od propachtovatele obdrží, bude veškeré úpravy realizovat na své náklady a tyto nebude požadovat zpět, a to ani po skončení pachtu.
4. Propachtovatel je oprávněn provádět stavební úpravy na propachtované věci a jiné podstatné změny na propachtované věci po předchozím projednání s pachtýřem. Provádí-li propachtovatel takové úpravy a jiné podstatné změny na příkaz příslušného orgánu státní správy, je pachtýř povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Čl. XII PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PROPACHTOVANÉ VĚCI

1. Propachtovatel prostřednictvím pověřeného zaměstnance propachtovatele do pěti pracovních dnů od podpisu této smlouvy předá propachtovanou věc pachtýři. O předání a převzetí propachtované věci bude vyhotoven „Protokol o předání a převzetí propachtované věci“, který bude podepsán smluvními stranami, popřípadě jejich oprávněnými zástupci.

2. Protokol o předání a převzetí ve smyslu odst. 1. tohoto článku bude připraven propachtovatelem a budou v něm zejména uvedeny tyto údaje:
 - a) identifikace propachtované věci, identifikace smluvních stran, telefonické a e-mailové spojení na obě smluvní strany,
 - b) účel pachtu,
 - c) popis stavu propachtované věci,
 - d) stavy měřidel energií,
 - e) první termín splatnosti pachtovného a úhrady za služby, jejichž poskytování je s užíváním propachtované věci spojeno,
 - f) započitatelné podlahové plochy pro vytápění a TV včetně příslušných koeficientů,
 - g) další potřebné údaje
 - h) právní a faktické vady propachtované věci
3. V den skončení pachtu odevzdá pachtýř propachtovanou věc propachtovateli ve stavu nejméně takovém, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení; o předání a převzetí se vyhotoví protokol.
4. Protokol o předání a převzetí ve smyslu odst. 3. tohoto článku bude připraven pachtýřem ve formě obdobného protokolu jako při předávání propachtované věci pachtýři a budou v něm uvedeny údaje podle odst. 2 písm. a), c), d) g) a h).
5. V případě ukončení pachtu a předání propachtované věci před úplným odepsáním provedeného technického zhodnocení, předá pachtýř pověřenému pracovníkovi propachtovatele doklady o provedeném technickém zhodnocení, včetně evidence pro účely daňových předpisů, zejm. údaje o zvoleném odpisování – odpisová skupina, způsob odpisování, rok zahájení odpisování roční sazba, resp. koeficient odpisování, daňová zůstatková cena a v případě zrychleného odepisování i počet let, po které byl majetek daňově odpisován.
6. Do protokolu propachtovatel запиše a podpisem potvrdí, zda pachtýř má nebo nemá vůči propachtovateli neuhrazené závazky a v jaké výši.
7. Pokud propachtovanou věc pachtýř v den skončení pachtu odevzdá propachtovateli ve stavu, který bude v rozporu se stavem dle odst. 3 tohoto článku, je pachtýř povinen a zavazuje se zaplatit propachtovateli nejen výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu, ale i škodu, která vznikla nemožností propachtovanou věc přenechat do užívání a požívání jiným.
8. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li pachtýř v den skončení pachtu propachtovanou věc, může propachtovatel odstranit svémocně zařízení a překážky bránící mu přístupu do propachtované věci, propachtovanou věc vyklidit a vyklizené věci uložit ve skladu, vše na náklad pachtýře.

Čl. XIII ZÁVAZKY PACTÝŘE

Pachtýř se zavazuje:

1. pečovat o propachtovanou věc jako řádný hospodář,
2. provádět jakékoliv stavební úpravy či jiné změny dispozičního nebo technického charakteru v propachtované věci pouze na základě předchozího písemného souhlasu propachtovatele a platných souhlasů dotčených orgánů v souladu se stavebním zákonem a ostatními platnými a účinnými právními předpisy,
3. neučinit právo pachtu předmětem vkladu do smlouvy o společnosti nebo do smlouvy o tiché společnosti, a to jak fyzických, tak i právnických osob, do obchodní korporace nebo jiné právnické osoby, popř. do svěřenského fondu,

4. propachtovanou věc přenechat do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele pouze při zachování podmínek ujednaných v této smlouvě bez změny hospodářského určení propachtované věci nebo způsobu užívání nebo požívání propachtované věci, jinak pouze s předchozím písemným souhlasem propachtovatele,
5. veškeré uzavřené podnájemní smlouvy předat na vědomí propachtovateli do 14 dnů od jejich uzavření,
6. dodržovat právní předpisy a pravomocná rozhodnutí vydaná v rámci správního řízení,
7. zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného, nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv – zejména nesmí obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, vibracemi, světlem a stíněním,
8. k odpovědnosti za škodu způsobenou jinému svou činností, za dodržování bezpečnostních, hygienických a ekologických opatření a protipožárních předpisů v propachtované věci,
9. k úhradě škody, která propachtovateli vznikne, pokud v den skončení nebo zániku pachtu nepředá propachtovanou věc propachtovateli,
10. strpět a umožnit vstup těm, kteří na základě zvláštních předpisů nebo oprávnění vykonávají preventivní a kontrolní činnost a inventarizaci majetku propachtovatele,
11. umožnit vstup do propachtované věci propachtovateli po předchozím telefonickém upozornění za účelem kontroly objektivních skutečností a způsobu a rozsahu smlouveného a obvyklého užívání a požívání propachtované věci; pokud pachtýř odmítne, bude toto odmítnutí považováno za užívání propachtované věci v rozporu se smlouvou; pachtýři bude zasláno písemné upozornění, a odmítne-li opět vstup propachtovateli do propachtované věci, je propachtovatel oprávněn dát pachtýři výpověď,
12. provádět v součinnosti se zástupcem propachtovatele inventarizaci propachtované věci, a to dle pokynů propachtovatele
13. zajistit likvidaci, třídění a odvoz odpadu vzniklého jeho činností podle zvláštního zákona (zákon o odpadech),
14. zajistit úklid propachtované věci,
15. zajistit úklid komunikací (přístupových a účelových chodníků a cest) sousedících nebo přilehlých s propachtovanou věcí způsobem a v rozsahu podle platných předpisů, zejména v zimním období je povinen zajišťovat úklid sněhu a udržívat komunikace ve stavu pro bezpečnou a ničím neohroženou chůzi nebo provoz, při nesplnění těchto povinností je pachtýř odpovědný všem za vzniklou škodu a je povinen zaplatit uložené sankce i sankce uložené propachtovateli,
16. zajistit na svůj náklad v propachtované věci, pokud nejsou již instalovány a je to technicky možné, podmínky a následnou instalaci podružných měřidel stejného typu (indikátory rozdělování topných nákladů a poměrové vodoměry), pro odečet odběru tepla, SV a TV,
17. v případě, že nejsou již podružná měřidla instalována (indikátory rozdělování topných nákladů a poměrové vodoměry), provedení jejich instalaci,
18. umožnit pověřenému pracovníkovi propachtovatele vstup do propachtované věci k provedení odečtu měřidel energií, a to jednou měsíčně na základě předem oznámeného termínu odečtu,
19. předat, pokud se v propachtované věci nachází obslužná armatura nebo regulační člen technických společných rozvodů energií a médií (uzávěry vody, topení, měřidla apod.), při převzetí propachtované věci, propachtovateli pro případ nehod a havárií, seznam osob včetně telefonického spojení, které zajistí nejpozději do 2 hod. od obdržení výzvy zpřístupnění propachtované věci a rovněž viditelně označit všechny vstupní dveře do propachtované věci tímto seznamem,

20. v případě provedení jakýchkoli stavebních úprav na propachtované věci nebo změny účelu užívání a požívání propachtované věci, předat protokolárně propachtovateli výkresovou dokumentaci skutečného provedení stavby a všech jejích částí včetně technické zprávy, revizní zprávy a příslušného vyjádření stavebního úřadu,
21. neskladovat žádné předměty ani zboží ve společně užívaných prostorech objektu č. p. 2389, v k. ú. Chodov, ul. Horynova, Praha 4; společné prostory zůstanou trvale volné,
22. označit svou provozovnu dle zvláštního právního předpisu, kdy označení provozovny umístí pachtýř na místě k tomu určeném v domě; určené místo na žádost pachtýře písemně stanoví propachtovatel a označení provozovny na skleněných plochách propachtované věci (dveří, oken, portálů apod.) provedené odstranitelným způsobem může pachtýř provést bez souhlasu pronajímatele,
23. umožnit označení provozoven dle zvláštního právního předpisu podnájemcům, kdy označení provozovny umístí podnájemci na místě k tomu určeném v domě za stejných podmínek jako pachtýř.

Čl. XIV SANKCE A SMLUVNÍ POKUTY

Smluvní strany se dohodly, že:

1. v případě porušení ujednání čl. V „Pachtovné“ a čl. VII „Platební podmínky a ujednání pro účely DPH“ se pachtýř zavazuje zaplatit propachtovateli zákonný úrok z prodlení podle platných právních předpisů,
2. při porušení ustanovení uvedeného v ujednání čl. X „Pojištění“, odst. 1., 2., 3, 4 a 5., zaplatí Pachtýř Propachtovateli smluvní pokutu ve výši 50.000,-- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý případ porušení každého z těchto uvedených ujednání,
3. v případě, že pachtýř nesplní své závazky uvedené v Čl. XI „Údržba“ ani do pěti pracovních dnů po písemném upozornění propachtovatele, zaplatí propachtovateli smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (slovy: jedentisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení a každý započatý den až do doby splnění těchto závazků,
4. v případě, kdy pachtýř v souladu s ustanovením ujednání čl. XII „Předání a převzetí propachtované věci“ odst. 3. této smlouvy v den ukončení pachtu nepředá propachtovanou věc, zaplatí propachtovateli smluvní pokutu ve výši 1.000,-- Kč (slovy: jedentisíc korun českých) za každý započatý den prodlení až do dne řádného předání,
5. zaplacením smluvní pokuty podle výše uvedených ustanovení není dotčeno právo na náhradu škody nebo vypovězení pachtu.

Čl. XV OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Adresy pro doručování pro vzájemný styk mezi stranami této smlouvy:

Propachtovatel:

MČ Praha 11, odbor majetkoprávní – nebytové prostory, Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4

Pachtýř:

Jihoměstská majetková a.s., Ocelíkova 672/1, 149 00 Praha 4

2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy příjemce nepřevzme od doručovatele výpověď nebo jiné písemnosti vztahující se k této smlouvě, je za den doručení považován pátý den po uložení záslky na poštu. Tímto ujednáním není dotčeno doručování do datové schránky za podmínek stanovených zvláštním zákonem.
3. Pachtýř odpovídá za dodržování bezpečnostních opatření spojených s propachtovanou věcí. Pachtýř je povinen předávat doklady o provedených revizích a zprávy o odstranění

revizních závad ve stanovených termínech propachtovateli do 15 dnů od jejich vystavení. Nesplnění této povinnosti považují smluvní strany za výpovědní důvod.

4. Smluvní strany se dohodly, že propachtovaná věc se pachtýři přenechává tak, jak stojí a leží a pachtýř podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje, že byl propachtovatelem seznámen se stavem propachtované věci a že je mu stav propachtované věci znám. Pachtýř bere na vědomí a je plně srozuměn s tím, že propachtovanou věc lze pro účel pachtu sjednaný v čl. III. této smlouvy vybavit a zařídit nezbytnými zařízeními předměty, aby propachtovaná věc mohla být využívána v souladu s účelem sjednaným touto smlouvou, a zavazuje se, že propachtovanou věc svým jménem a na své náklady zařídí a vybaví zařízeními předměty v míře nezbytně nutné a takovým způsobem, aby propachtovaná věc mohla plně sloužit svému účelu sjednanému touto smlouvou. Pachtýřem pořízené a do propachtované věci vložené zařízeními předměty se stanou součástí, popř. příslušenstvím propachtované věci a pachtýř se zavazuje, že po skončení pachtu ani v době jeho trvání je nebude požadovat zpět a ani nebude žádat vrácení vynaložených nákladů nebo náhradu za zhodnocení propachtované věci. Propachtovatel dává pachtýři výslovný souhlas s vybavením a zařízením propachtované věci ve smyslu tohoto odstavce, a pokud bude vybavení a zařízení podle příslušných ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, představovat technické zhodnocení najatého majetku, pak propachtovatel uděluje pachtýři souhlas s jeho daňovým odpisováním.
5. V případě, že pachtýř provede další technické zhodnocení propachtované věci nebo jeho části (za podmínky předchozího písemného souhlasu propachtovatele), zavazuje se nepožadovat vrácení vynaložených nákladů nebo náhradu za zhodnocení propachtované věci na propachtovateli ani při skončení pachtu; náklady na technické zhodnocení propachtované věci nebo jeho části však může odpisovat podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění, pokud toto odpisování dá předem písemně na vědomí propachtovateli.
6. Pokud v den skončení nebo zániku pachtu pachtýř nepředá propachtovanou věc propachtovateli, souhlasí pachtýř s tím, že propachtovatel do propachtované věci může vstoupit i po překonání překážek (uzamčené vstupy) a propachtovanou věc vyklidit. Věci v propachtované věci se nacházející může na náklady a nebezpečí pachtýře uložit v komerčním skladu.
7. Pachtýř bere podpisem této smlouvy na vědomí, že v propachtované věci jsou nebo budou umístěny kamery bezpečnostního kamerového systému MČ Praha 11 a dává tímto, podle ustanovení § 5 odst. 4 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů, v platném znění, společnosti Jihoměstská majetková a.s., která na základě smlouvy s městskou částí Praha 11 zpracovává osobní údaje subjektů vstupujících do smluvních vztahů k městské části Praha 11, souhlas ke zpracování osobních údajů v podobě obrazového záznamu po dobu trvání pachtovního vztahu.

Čl. XVI ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Tato smlouva je veřejně přístupnou informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a její ustanovení smluvní strany nepovažují za součást obchodního tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., které nelze v souladu s § 9 zákona č. 106/1999 Sb., žadateli o informaci poskytnout.
2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva jako celek bude zveřejněna v registru smluv vedeném dle zákona č. 340/2015 Sb.
3. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží pachtýř jeden stejnopis a propachtovatel tři stejnopisy.

4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, a že všechna ujednání v ní obsažená byla učiněna svobodně a vážně, určité a srozumitelně.
5. Smlouvu lze změnit písemnými dodatky dohodnutými mezi pachtýřem a propachtovatelem.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
7. Doložka dle zákona o hl. m. Praze: uzavření smlouvy bylo schváleno usnesením RMČ č.0049/1/R/2018 ze dne 09.01.2018 a k jejímu podpisu je oprávněn pan Ing. Oldřich Balík, zástupce starosty, na základě usnesení RMČ č. 0049/1/R/20018 ze dne 09.01.2018 a směrnice ÚMČ Praha 11 číslo S 2017/01 – Podpisový řád, v platném a účinném znění.
8. Uzavření smlouvy pachtýřem schválilo představenstvo akciové společnosti Jihoměstská majetková, a.s. dne 16.01.2018 a k jejímu podpisu pověřilo pana Ing. Tomáše Vostřela, předsedu představenstva a pana Ing. Ondřeje Prokopa, místopředsedu představenstva.

Přílohy: č. 1: snímek katastrální mapy

č. 2: výpočtový list

č. 3: protokol o předání a převzetí propachtované věci

č. 4: prohlášení vlastníka ze dne 13. 3. 2017

17. 01. 2018

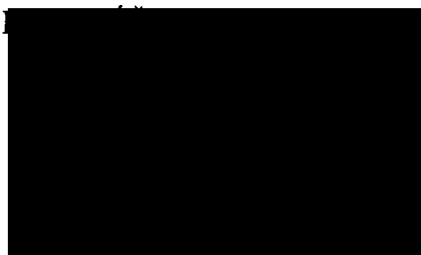
16. 01. 2018

V Praze dne: V Praze dne:

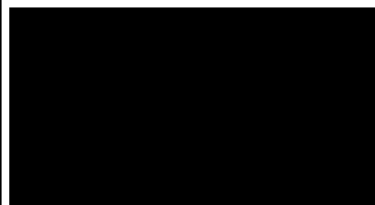
PROPACHTOVATEL:



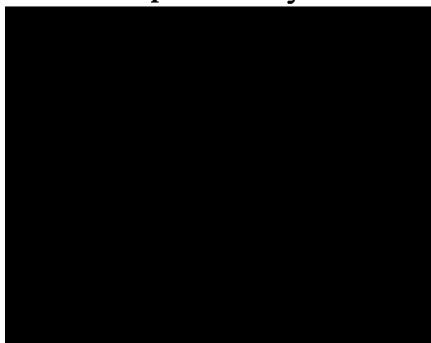
Městská část Praha 11
Ing. Oldřich Balík
zástupce starosty



Jihoměstská majetková a.s.
Ing. Tomáš Vostřel
předseda představenstva



Jihoměstská majetková a.s.
Ing. Ondřej Prokop
místopředseda představenstva



PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA O ROZDĚLENÍ PRÁVA K NEMOVITÉ VĚCI NA VLASTNICKÉ PRÁVO K JEDNOTKÁM

Toto prohlášení se vydává podle ust. § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („ObčZ“):

Obsah:

- 1 Popis Domu a Pozemků
- 2 Rozdělení na jednotky
- 3 Určení Společných částí
- 4 Stanovení podílů na Společných částech
- 5 Stanovy Společenství vlastníků Horynova 2389 1, Praha 4
- 6 Pravidla užívání Jednotek a Společných částí včetně Výlučných společných částí
- 7 Pravidla pro správu Společných částí a Domu jako celku po dobu před vznikem Společenství vlastníků Horynova 2389/1, Praha 4 včetně určení správce
- 8 Pravidla pro přispívání vlastníků Jednotek na výdaje spojené se správou, provozem, opravami, úpravami a údržbou Společných částí a Domu jako celku
- 9 Práva a závady přecházející se vznikem vlastnického práva k jednotce na vlastníky jednotek
- 10 Seznam příloh

1. POPIS DOMU A POZEMKŮ

- 1.1 Identifikace Domu a Pozemků. Hlavní město Praha, IČ: 00064581, se sídlem Praha 1, Staré Město, Mariánské náměstí 2, PSČ: 110 01, je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí, jejichž správa je svěřena Městské části Praha 11, IČ: 00231126, DIČ: CZ00231126, se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 415 („MČ Praha 11“), která vykonává všechna práva a povinnosti vlastníka:

- 1.1.1 **pozemku parc. č. 2014/645 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2.611 m²,** který je zapsán na listu vlastnictví č. 1639, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Praha, Katastrálním pracovištěm Praha pro k. ú. Chodov, obec Praha, část obce Chodov („Pozemek pod Domem“), včetně na něm stojící stavby - budovy č. p. 2389, bytový dům o devíti (9) nadzemních a jednom (1) podzemním podlaží nesoucí komerční označení „Zahrady Opatov“, která je součástí Pozemku pod Domem a která z části stojí také na pozemku parc. č. 2014/646 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 53 m², v k. ú. Chodov, obci Praha, část obce Chodov („Dům“);

- 1.1.2 **pozemků parc. č. 2014/11 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 258 m², parc. č. 2014/184 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.923 m², parc. č. 2014/297 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 315 m², parc. č. 2014/322 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 261 m², parc. č. 2014/369 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 145 m², parc. č. 2014/647 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 118 m², parc. č. 2014/648 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 233 m², parc. č. 2014/666 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 60 m², parc. č. 2014/667 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 184 m², parc. č. 2014/668 - ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 110 m²,**

parc. č. 2014/669 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 78 m², parc. č. 2014/670 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 197 m², parc. č. 2014/671 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 81 m², parc. č. 2014/672 - ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 137 m², parc. č. 2014/674 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 123 m², parc. č. 2014/675 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 19 m², parc. č. 2014/677 - ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 62 m² a parc. č. 2985/6 – ostatní plocha, zeleň, o výměře 77 m², to vše v k. ú. Chodov, obec Praha, část obce Chodov („Přilehlé pozemky“) - (Pozemek pod Domem a Přilehlé pozemky společně dále jako „Pozemky“) - (Dům a Pozemky dále společně jako „Nemovitá věc“).

- 1.2 Stavební povolení. Ohledně výstavby Domu bylo dne 14. 7. 2009 Úřadem městské části Praha 11, odborem výstavby vydáno stavební povolení č. j. OV 2009 00596 Dn, které nabylo právní moci dne 13. 8. 2009, a které tvoří přílohu č. 4 a nedílnou součást tohoto prohlášení.
- 1.3 Kolaudační souhlas. Dne 1. 4. 2016 vydal Úřad městské části Praha 11, odbor výstavby kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MCP11/16 015428 OV/Dn, kterým povolil užívání Domu. Originál kolaudačního souhlasu tvoří přílohu č. 5 a nedílnou součást tohoto prohlášení.
- 1.4 Přidělení čísla popisného. Dne 21.4.2016 vydal Magistrát hlavního města Prahy, odbor živnostenský a občanskoprávní doklad o přidělení čísla popisného č. j. S-MHMP-588332/2016, kterým Domu přidělil číslo popisné 2389. Kopie dokladu o přidělení čísla popisného tvoří přílohu č. 6 a nedílnou součást tohoto prohlášení.

2. ROZDĚLENÍ NA JEDNOTKY

- 2.1 Prohlášení vlastníka. MČ Praha 11 tímto činí podle ust. § 1164 odst. 1 a § 1166 a násl. ObčZ toto prohlášení, kterým rozděluje vlastnické právo k Nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám tak, jak je uvedeno dále. MČ Praha 11 dále prohlašuje, že jednotky v Domě jsou jednotkami ve smyslu ust. § 1159 ObčZ, které zahrnují byt nebo nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Domu a podíl na Společných částech, jak jsou definovány v ust. čl. 3 tohoto prohlášení, vzájemně spojené a neoddělitelné. V Domě se nachází celkem jedno sto devadesát devět (199) jednotek, z čehož je jedno sto devadesát čtyři (194) bytových jednotek zahrnujících byt a 5 nebytových jednotek zahrnujících nebytový prostor (souhrnně dále jen „Jednotky“ nebo jednotlivě „Jednotka“).
- 2.2 Popis Jednotek. Popis vymezených Jednotek zahrnující jejich pojmenování a číselné označení pro zápis do veřejného seznamu (katastru nemovitostí), jejich způsob využití, podlahové plochy a umístění Jednotky v Domě je uveden v přílohách č. 1 a č. 2 tohoto prohlášení a dále v textu tohoto prohlášení.
- 2.3 Součásti Jednotek. Součástmi Jednotek jsou veškerá jejich vnitřní instalace, tj. potrubní rozvody studené a teplé vody od stoupacího vedení a vodovodních armatur, vnitřní elektroinstalace včetně jističe, vnitřní rozvody kanalizace. Součástí Jednotek naopak nejsou měrná zařízení spotřeby studené vody, teplé vody a otopné vody. Součástí Jednotek jsou dále nášlapné podlahové krytiny v Jednotce a všechno, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, nenosné příčky v Jednotce, vstupní dveře do Jednotky a vnitřní dveře Jednotky včetně zámků a zárubní, vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů Jednotky a rovněž konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.
- 2.4 Součástí Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž jsou vedle součástí a zařízení uvedených v odst. 2.3 tohoto článku také protipožární roleta, odsávací potrubí vzduchotechniky včetně ventilátorů a monitorovacího systému výskytu CO, elektrická požární signalizace v Jednotce a samočinné sprchové hasicí zařízení (sprinklery) včetně požárního přívodu vody.

- 2.5 Pravidla pro správu Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž v Domě. MČ Praha 11 ve smyslu ust. § 1400 a násl. ObčZ svěřuje prostou správu Jednotky zahrnujících nebytový prostor-garáž v Domě obchodní společnosti Jihoměstská majetková a.s., zapsané do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12900, IČ: 28199081, DIČ: CZ 28199081, se sídlem Praha 4 - Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 14900. Ust. § 1408 ObčZ se výslovně vylučuje z užití. Správa Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž zahrnuje vše, co je v zájmu vlastníka Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž nutné nebo účelné pro řádnou péči o Jednotku zahrnující nebytový prostor-garáž a zachování nebo zlepšení Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž. Správa Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení, která slouží vlastníkovvi Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž. Činnostmi týkajícími se správy Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž z hlediska provozního a technického se rozumí zejména provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejího užívání; týká se to také všech technických zařízení Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž a revize technických sítí a společných technických zařízení tvořících součásti Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž. Činnostmi týkajícími se správy Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž z hlediska správních činností se rozumí zejména zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž, uchovávání dokumentace Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů, stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníka Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž jako záloh na příspěvky na správu Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání a řádné hospodaření s finančními prostředky. Pro účely správy jednotky je správce oprávněn sjednávat smlouvy týkající se zejména zajištění činností spojených se správou Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž a zajištění dodávek služeb spojených s užíváním Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž. Správce Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž má právní postavení příkazníka a musí vlastníkovvi správu Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž správu nejméně jednou za rok vyúčtovat, a to zpravidla do čtyř měsíců po skončení příslušného účetního (zúčtovacího) období; náleží mu náhrada účelně vynaložených nákladů. Správce Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž může rozhodovat o opravě nebo stavební úpravě Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž, nepřevyšují-li náklady v jednotlivém případě částku ve výši 3.000,-- Kč bez daně z přidané hodnoty v průměru na jedno parkovací stání; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na Jednotce zahrnující nebytový prostor-garáž. Správce Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž zejména oznamuje vlastníkovvi Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáže datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž a výši záloh na služby, uzavírá, mění a ukončuje smlouvy s jinými osobami v rámci správy Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž, zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, zajišťuje včasné plnění závazků vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami, uzavírá, mění nebo ukončuje smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro vlastníka Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž činnosti správy, zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž a přijímá v souladu s právním řádem České republiky, tímto prohlášením a rozhodnutími vlastníka opatření k zajištění pořádku v Jednotce zahrnující nebytový prostor-garáž.
- 2.6 Spoluvlastnictví Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž v Domě. MČ Praha 11 předpokládá, že se Jednotka zahrnující nebytový prostor-garáž stane po rozdělení vlastnického práva k Nemovité věci na vlastnické právo k Jednotkám předmětem spoluvlastnictví, a protože je správa Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž a jednotlivých spoluvlastnických podílů na této Jednotce v některých aspektech neoddělitelná,

určuje až do další dohody (rozhodnutí) spoluvlastníků této Jednotky níže následující pravidla. Při rozhodování o Jednotce zahrnující nebytový prostor-garáž se hlasy spoluvlastníků počítají podle velikosti jejich podílů na Jednotce zahrnující nebytový prostor-garáž zapsaných ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí). Schůze spoluvlastníků Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž se zpravidla koná v čase a místě shodném s konáním zasedání Shromáždění Společenství vlastníků Horynova 2389/1, Praha 4. Schůze spoluvlastníků Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž se svolává stejnou pozvánkou na zasedání Shromáždění Společenství vlastníků Horynova 2389/1, Praha 4, pokud se konají ve stejném čase a místě. Jestliže je schůze spoluvlastníků Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž svolána v jiném čase nebo místě než zasedání Shromáždění Společenství vlastníků Horynova 2389/1, Praha 4, pak se svolává samostatnou pozvánkou uveřejněnou na informační desce Společenství vlastníků Horynova 2389/1, Praha 4 nejméně patnáct (15) dnů přede dnem konání schůze spoluvlastníků a současně se rozešle na v evidenci spoluvlastníků Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž evidované doručovací adresy, které jsou k dispozici; není-li k dispozici doručovací adresa, pak na adresu trvalého pobytu spoluvlastníka uvedenou ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí). Uveřejněním pozvánky na informační desce se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání schůze spoluvlastníků. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému spoluvlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Spoluvlastník Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž se může nechat na schůzi spoluvlastníků zastoupit třetí osobou na základě plné moci udělené této osobě. Plná moc musí mít písemnou formu, musí z ní být patrné, kdo je zastoupen, v jakém rozsahu je zastupován a identifikace zmocněnce. Zmocněnec musí být zletilý a plně svéprávný. Zmocněnec se prokáže platným dokladem totožnosti. Plná moc se založí jako příloha prezenční listiny. Zástupce právnické osoby jako spoluvlastníka Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž musí předložit plnou moc v písemné formě nebo jinou listinu prokazatelně opravňující jej k jednání za právnickou osobu-spoluvlastníka Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž (zejm. prokazující členství ve statutárním orgánu právnické osoby, prokuru apod.) a prokázat se platným dokladem totožnosti. Toto zmocnění se zakládá jako příloha prezenční listiny. Z jednání schůze spoluvlastníků se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající schůze. Spoluvlastníci Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž mohou mimo schůzi spoluvlastníků rozhodovat v písemné formě s využitím elektronických nebo jiných technických prostředků ve všech záležitostech týkajících se jednotky. Návrh na rozhodnutí spoluvlastníků Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž mimo schůzi spoluvlastníků musí obsahovat návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno, písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému spoluvlastníkovi Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž, stanovení lhůty, ve které má spoluvlastník Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření spoluvlastníka Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž nebo vyjádření spoluvlastníka Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž s využitím elektronických nebo jiných technických prostředků s uvedením dne, měsíce a roku, buď podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí nebo doručené s využitím elektronických nebo jiných technických prostředků, které umožňují zachytit plné znění návrhu rozhodnutí; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření spoluvlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno ve formě notářského zápisu, jinak se k němu nepřihlíží. Spoluvlastníkům Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž se oznámí v písemné formě nebo s využitím elektronických nebo jiných technických prostředků výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení). O běžné správě Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů. O volbě a odvolání správce, popř. společného zástupce spoluvlastníků, rozhodují spoluvlastníci stejně

jako o záležitostech běžné správy. K rozhodnutí o významné záležitosti týkající se Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení nebo změně jejího účelu, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Nedosáhne-li se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud. Ke zřízení zástavního práva nebo jiné obdobné jistoty sloužící k zajištění peněžité pohledávky vzniklé při zlepšení Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž nebo při její obnově postačí rozhodnutí alespoň dvoutřetinové většiny spoluvlastníků. K rozhodnutí, na jehož základě má být Jednotka zahrnující nebytový prostor-garáž zatížena nebo její zatížení zrušeno, a k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let, je třeba souhlasu všech spoluvlastníků. Správce Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž zejména svolává schůzi spoluvlastníků Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž, připravuje podklady pro její jednání a řídí a organizuje jednání schůze, informuje schůzi o všech závažných skutečnostech dotýkajících se jeho činnosti a správy Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž a zajišťuje vyhotovení zápisu ze schůze spoluvlastníků.

- 2.7. Náklady na správu Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž a služby spojené s jejich užíváním. Spoluvlastníci Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž jsou povinni přispívat na správu Společných částí Domu v celkovém rozsahu připadajícím na Jednotku zahrnující nebytový prostor-garáž. Tento příspěvek se rozúčtuje na jednotlivé spoluvlastníky Jednotky podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na Jednotce zahrnující nebytový prostor-garáž, pokud nedojde k jiné dohodě všech spoluvlastníků. Spoluvlastníci Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na Jednotce zahrnující nebytový prostor-garáž, pokud nedojde k jiné dohodě všech spoluvlastníků. Příspěvek na správu Společných částí Domu a příspěvek na správu Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž platí spoluvlastníci Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž formou záloh posledního dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž. Službami jsou zejména pojištění, elektřina, úklid, provoz, výtah a další služby poskytované na základě rozhodnutí schůze spoluvlastníků. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje schůze spoluvlastníků. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí správce jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Správce má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Náklady na služby se rozúčtují následovně podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na Jednotce zahrnující nebytový prostor-garáž, pokud nedojde k jiné dohodě všech spoluvlastníků. Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Zúčtovacím obdobím se rozumí kalendářní rok. Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování spoluvlastníku Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž. Spoluvlastník Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení. Správce je povinen na základě písemné žádosti spoluvlastníka Jednotky zahrnující nebytový prostor-garáž nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit spoluvlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit spoluvlastníku pořízení výpisů z podkladů pro stanovení výše nákladů na služby.

3. URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

- 3.1 Určení Společných částí. Společnými částmi ve smyslu ust. § 1160 a násl. ObčZ jsou následující části Nemovité věci („Společné části“):

3.1.1 Pozemek pod Domem;

3.1.2 Přilehlé pozemky včetně chodníků a okapového chodníčku po obvodě Domu;

- 3.1.3 věcné břemeno zřízené mj. ve prospěch Pozemku pod Domem a Přilehlých pozemků k tíži pozemku parc. č. 2014/646 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 53 m², v k. ú. Chodov, obci Praha, část obce Chodov, spočívající v právu zřízení stavby Domu, resp. jeho části na (a tedy i nad) pozemkem parc. č. 2014/646, jak bylo zřízeno *Smlouvou o zřízení věcných břemen* uzavřené mezi (dnes již zaniklou) obchodní společností Riverside Apartments, s.r.o., dříve zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 78756, IČ: 26195615, DIČ: CZ26195615, tehdy se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8 a obchodní společností epstein & partner CHODOV, a.s., zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka, 6500, IČ: 26169444, DIČ: 26169444, se sídlem U Sluncové 666 12a, Karlín, 180 00 Praha 8, dne 26. 9. 2008 a zapsáno ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) pod č. j. vkladového řízení V-3811/2009-101 s účinky vkladu práva ke dni 28. 1. 2009;
- 3.1.4 následující části Domu:
- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, schodišťové a dělicí stěny, nosné stěny, nosné svislé a vodorovné konstrukce, mezibytové příčky, nenosné příčky, které nejsou v Jednotkách, kročejové a tepelné izolace podlah včetně anhydritového potěru a betonových mazanin, úpravy dilatačních spár a opěrné stěny;
 - b) průčelí, fasády včetně fasádního kontaktního zateplovacího systému a dalších fasádních prvků;
 - c) střecha včetně výplní výstupních otvorů, dešťových žlabů a svodů, její konstrukční a izolační části včetně krytiny a tepelné izolace, klempířské prvky, zámečnické konstrukce;
 - d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, schodiště, zábradlí, okna včetně výkladců v nebytových prostorech a dveře přímo přístupné ze Společných částí, popř. další výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce, s výjimkou vstupních dveří do Jednotek;
 - e) chodby nacházející se mimo jednotlivé Jednotky;
 - f) instalační šachty; rozvody splaškové a dešťové kanalizace (její vnitřní ležaté části a stoupací vedení od odbočky na stoupacím vedení přes ležatou kanalizaci po napojení na hlavní řád veřejné splaškové kanalizace), včetně jejich odvětrání na střešní rovinu, rozvody teplé vody od uzavíracích armatur na výstupu z předávací stanice k vodoměru v Jednotkách včetně vodoměru, rozvod studené vody od hlavního veřejného vodovodního řádu k vodoměru studené vody v Jednotkách včetně vodoměru; silnoproudé rozvody elektřiny od pojistky v kabelové skříni po rozvodnice v Jednotkách, slaboproudé rozvody elektřiny včetně rozvaděčů až po jistič, který je již součástí příslušné Jednotky, zvonková tabla, rozvody datových sítí, veškeré elektrické rozvody ve společných prostorech včetně instalačních předmětů, všech rozveden, rozvaděčů a prostor pro měření médií (rozvody silnoproudu končí u rozvaděče pro Jednotku, slaboproudu na hranici Jednotky, kanalizace u odbočky na stoupačce); všechny svislé stoupací vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání včetně všech jejich prvků (vyjma ventilátorů, výústků a vedení vzduchotechniky v Jednotkách);
 - g) vchody a vjezd do Domu, zádveří a zádveří a garážová vrata;
 - h) chodby, schodiště nacházející se mimo jednotlivé Jednotky včetně keramické dlažby;
- 3.1.5 domovní elektroinstalace až po jistič, který je již součástí příslušné Jednotky;

- 3.1.6 čtyři (4) výtahy včetně strojovny a výtahových šachet;
- 3.1.7 další společná technická zařízení, zejména systémy ACS, EPS (v rozsahu mimo Jednotku), STA a kamerový systém CCTV;
- 3.1.8 technická místnost včetně v ní umístěných technologických zařízení;
- 3.1.9 předávací stanice včetně technologických zařízení; celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v Jednotce, radiátorů termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení;
- 3.1.10 úklidové místnosti;
- 3.1.11 sklepní kóje;
- 3.1.12 sklady;
- 3.1.13 balkony včetně hydroizolací a zábradlí;
- 3.1.14 terasy;
- 3.1.15 předzahrádky;
- 3.1.16 hromosvod; a
- 3.1.17 osvětlení společných částí a nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů.
- 3.2 Umístění Společných částí. Umístění Společných částí v Domě je znázorněno v příloze č. 2 tohoto prohlášení, která obsahuje půdorysy všech podlaží Domu.
- 3.3 Výlučné společné části. Sklepní kóje v 1. PP a 1. NP Domu („**Sklepní kóje**“), předzahrádky na úrovni 2. NP („**Předzahrádka**“), lodžie, balkóny a terasy, jak je vše vyznačeno v příloze č. 2 tohoto prohlášení a části rozvodů tepla umístěné v Jednotce včetně radiátorů a termostatických ventilů, tvoří společně „**Výlučné společné části**“, které patří mezi Společné části, avšak váže se k nim právo výhradního užívání spojené s určitou Jednotkou. K Výlučným společným částem patří také veškeré jejich konstrukční prvky a vybavení.

4. STANOVENÍ PODÍLŮ NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH

- 4.1 Podíly na Společných částech. Velikost podílů na Společných částech, který zahrnuje příslušná Jednotka, se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy daného bytu či nebytového prostoru příslušné Jednotky k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor všech jednotek v Domě. Podíly na Společných částech vyjádřené zlomkem jsou uvedeny pro každou Jednotku v příloze č. 1 tohoto prohlášení. Celková plocha všech bytů a nebytových prostor v Domě činí 18260,5 m².

5. STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ HORYNOVA 2389/1, PRAHA 4

- 5.1 Společenství vlastníků jednotek. Vzhledem k tomu, že rozdělením Nemovité věci dle tohoto Prohlášení má vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků (vzhledem k plánovanému prodeji Jednotek třetím osobám), určují se náležitosti stanov Společenství vlastníků Horynova 2389/1, Praha 4 (dále jen „**Společenství vlastníků**“), jejichž znění je přílohou č. 3 a nedílnou součástí tohoto Prohlášení (dále jen „**Stanovy SVJ**“).

6. PRAVIDLA UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ VČETNĚ VÝLUČNÝCH SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

- 6.1 Užívání Jednotek. Vznikem vlastnického práva k Jednotce vzniká vlastníku Jednotky povinnost řídit se pravidly pro užívání Jednotek a pro užívání Společných částí včetně

Výlučných společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do Domu nebo bytu (nebytového prostoru). Vlastník Jednotky má právo užívat Jednotku tak, aby nebyla dotčena práva vlastníků ostatních Jednotek v Domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka Jednotky podle právních předpisů a tohoto prohlášení. Vlastník Jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných Jednotkách, Společných částech včetně Výlučných společných částí způsobil buď sám, nebo které způsobili ti, kteří s ním Jednotku užívají, nebo které způsobili ti, jimž vlastník Jednotky přenechal Jednotku k užívání. Osoba odpovědná za správu Domu a Pozemků je po předchozí výzvě oprávněna zajistit odstranění takové závady a poškození na Společných částech, způsobených vlastníkem Jednotky nebo způsobených těmi, kteří s ním Jednotku užívají, nebo kterou způsobili ti, jimž vlastník Jednotky přenechal Jednotku k užívání, a vlastníkově Jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené. Vlastník Jednotky je povinen dodržovat obecné principy soužití v Domě, rozhodnutí, rozhodnutí vlastníků Jednotek a rozhodnutí osoby odpovědné za správu Domu a Pozemků schválená v souladu s právními předpisy a tímto prohlášením. Vlastník Jednotky je povinen udržovat na svůj náklad byt (nebytový prostor) a Výlučné společné části přenechané vlastníkově Jednotky k výlučnému užívání spolu s Jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Domu.

- 6.2 Přístup do Jednotky. Pokud to nezbytně vyžaduje správa, provoz, opravy, úpravy nebo údržba ostatních Jednotek, popřípadě Domu jako celku (ať již se správa, provoz, oprava, úprava nebo údržba týká Společných částí včetně Výlučných společných částí nebo Přílehlých pozemků), je vlastník Jednotky povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do Jednotky, popř. do Výlučné společné části přenechané vlastníkově Jednotky k výlučnému užívání spolu s Jednotkou. Vlastník Jednotky je povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v Jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot, jsou-li tato zařízení umístěna v Jednotce, popř. ve Výlučné společné části přenechané vlastníkově Jednotky k výlučnému užívání spolu s Jednotkou. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny před dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu (nebytového prostoru) nebo Výlučné společné části. V případě dlouhodobější nepřítomnosti trvající déle než dva měsíce sdělí vlastník Jednotky osobě odpovědné za správu Domu a Pozemků kontaktní osobu, která je oprávněna zajistit přístup do bytu (nebytového prostoru).

- 6.3 Další povinnosti vlastníků Jednotek. Vlastník Jednotky nesmí provádět takové úpravy Jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních Jednotek. Vlastník Jednotky je povinen předložit včas před zahájením stavebních prací osobě odpovědné za správu Domu a Pozemků stavební dokumentaci, pokud je podle právních předpisů vyžadována, ověřenou stavební dokumentaci, je-li právními předpisy vyžadována, harmonogram stavebních prací a označení osoby, která bude stavební práce provádět, včetně kontaktních údajů na tuto osobu, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt (nebytový prostor), a umožnit přístup do bytu nebo nebytového prostoru, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků Jednotek nebo nezasahují Společné části (Výlučné společné části); kde to stanoví zákon nebo toto prohlášení, lze provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků Jednotek v Domě. Úpravy, jimiž se mění vzhled Domu, statika Domu, fasáda (včetně jejího barevného řešení) Domu a střecha Domu jsou nepřípustné. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání Domu a zároveň velikost podílů na Společných částech včetně Výlučných společných částí, může vlastník Jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě (ust. § 1170 a násl. ObčZ) uzavřené se všemi vlastníky Jednotek v Domě. V případě jakéhokoli zásahu do topného systému Jednotky, který by mohl ovlivnit topný systém Domu, je nutné získat předchozí souhlas všech vlastníků Jednotek. Vlastník jednotky je povinen neprodleně upozorňovat osobu odpovědnou za správu Domu a Pozemků na závady vzniklé na Společných částech, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které Společné části poškozuji a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškození a předcházet škodám.

- 6.4 Práva a povinnosti ke Společným částem. Na správě, provozu, opravách, úpravách a údržbě

Společných částí jsou povinni se podílet vlastníci všech Jednotek v Domě podle výše svého podílu na Společných částech, neurčí-li toto prohlášení jinak. To neplatí pro Výlučné společné části. Vlastník Jednotky je oprávněn užívat Společné části spolu s ostatními vlastníky Jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků Jednotek v Domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka Jednotky podle zákona a tohoto prohlášení a užívat Společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze Společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a bezpečnostní, protipožární, hygienické, zdravotní a ekologické předpisy (normy) a bezpečnost. Vlastník jednotky je povinen dodržovat ustanovení právních předpisů o požární ochraně, požárního řádu a doplňujících směrnic.

- 6.5 Užívání Společných částí. Zneužití protipožárního zařízení Domu (hasicí přístroje, hydranty, požární větráky ap.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy. Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve Společných částech jakékoliv předměty nebo materiály (zejména na společných chodbách a na společných schodištích). Pokud by tak učinil, je osoba odpovědná za správu Domu a Pozemků oprávněná po předchozí výzvě takové předměty ze Společných částí odstranit a vlastníkově Jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené. Uživatelé Jednotek jsou při užívání společných částí povinni zejména umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, zabezpečit, aby v Domě nebyly ukládány látky výbušné, třaskavé, snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně, dodržovat zákaz kouření ve Společných částech, dodržovat zákaz konzumace (aplikace) alkoholických nápojů, návykových, omamných a psychotropních látek a jedů ve Společných částech, nečistit obuv, šaty a jiné předměty ve Společných částech a nevětrat byty (nebytové prostory) do Společných částí. Výtahy lze použít pro účely stěhování a přepravu materiálu pouze při použití pomůcek zabezpečujících ochranu interiérů výtahů (přepravní vozík, gumová podlážka apod.) a dodržení výrobcem stanovených podmínek pro provoz výtahů, zvláště pak respektování max. zatížení kabiny, rovnoměrné rozmístění břemen a jejich upevnění proti posunutí. Uživatel Jednotky nesmí bez předchozího písemného souhlasu osoby odpovědné za správu Domu a Pozemků umisťovat na vnější konstrukce Domu, např. balkony, terasy a okna, na fasádu a anténní stožár společné televizní antény jakákoliv zařízení a předměty. Sušení prádla na fasádě není dovoleno. Je zakázáno cokoli vyhazovat či vylévat nebo vystřelovat nebo vyhazovat hořlavé předměty ze střechy, z oken, balkonů a teras, jako jsou např. výrobky zábavné pyrotechniky apod. Ve Společných částech je zakázán podomní prodej.
- 6.6 Držení zvířat. Držitel zvířete pohybujícího se v Domě nese plnou odpovědnost za jím držená domácí zvířata, popř. jiné živočichy, přičemž je povinen dodržovat povinnosti pro něj z toho vyplývající z právního řádu České republiky, zejména je povinen dbát toho, aby držením těchto zvířat (živočichů) nedocházelo k rušení práv ostatních uživatelů Jednotek v Domě. Držitel zvířete je povinen zajistit, aby po Společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná zvířata. Pokud tato zvířata znečistí Společné části, je držitel zvířete povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění. Osoba odpovědná za správu Domu a Pozemků je po předchozí výzvě oprávněná zajistit úklid tohoto znečištění a držiteli zvířete vyúčtovat náklady s tím spojené. V případě oprávněné stížnosti jiného uživatele Jednotky na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem v důsledku chovu (držení) zvířete (živočicha) předá osoba odpovědná za správu Domu a Pozemků záležitost k řešení příslušnému orgánu veřejné moci.
- 6.7 Dodržování nočního klidu a klidu. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. jsou vlastníci a další uživatelé Jednotek povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučných elektrických spotřebičů a vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost. Je také třeba přiměřeně ztlumit zvuk rozhlasových a televizních přístrojů, magnetofonů a jiných přehrávačů. Provádí-li vlastník nebo jiný uživatel Jednotky v bytě (nebytovém prostoru) úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva ap.), smí tak činit jen v pracovní dny od 8.00 hod. do 18.00 hod., v sobotu jen od 8.00 hod. do 18.00 hod. s dodržováním poledního klidu od 12.00 hod. do 14.00 hod; úpravy a

opravy způsobující nadměrný hluk není dovoleno provádět v neděli a o svátcích uznaných státem jako dny pracovního klidu.

- 6.8 Užívání Výlučných společných částí. Sklepní kóje jsou určeny k výlučnému užívání vlastníky těch Jednotek, jimž podle přílohy č. 1 náleží právo užívání určité Sklepní kóje. Balkóny, terasy a Předzahrádky jsou určeny k výlučnému užívání vlastníky těch Jednotek, ke kterým konkrétní balkón, terasa či Předzahrádka bezprostředně přiléhají a ze kterých jsou balkón, terasa či Předzahrádka přístupné. Vlastník jednotky je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve Výlučných společných částech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců. Květiny v oknech, na balkonech, terasách apod. musejí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

- 6.9 Práva a povinnosti k Výlučným společným částem. Povinnost podílet se na správě, provozu, opravách, úpravách a údržbě teras, Sklepních kójí a/nebo Předzahrádek mají výlučně vlastníci Jednotek, jimž podle přílohy č. 1 náleží právo užívání příslušné Sklepní kóje a nebo Předzahrádky. Práva výlučného užívání podle tohoto článku prohlášení jsou omezena právem vstupu a průchodu ostatních vlastníků Jednotek za účelem přístupu do Domu, a za účelem nezbytné správy, provozu, užívání, oprav, úprav a údržby Společných částí, jejich vybavení či Domu jako celku nebo Jednotek v Domě.

7. PRAVIDLA PRO SPRÁVU SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ A DOMU JAKO CELKU PO DOBU PŘED VZNIKEM SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ VČETNĚ URČENÍ OSOBY SPRÁVCE

- 7.1 Správa Domu a Pozemků zahrnuje vše, co nejsou povinni činit vlastníci Jednotek a co je v zájmu vlastníků Jednotek nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemky jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení Společných částí. Správa Domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn Domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužící všem vlastníkům Jednotek. Správa se vztahuje i na Výlučné společné části, které slouží výlučně k užívání jen vlastníkům některých Jednotek.

- 7.2 Správou Společných částí podle odst. 7.1 shora se rozumí zejména:

- (a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny Společných částí včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení Domu, jako Společných částí a dále Výlučných společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku Jednotky;
- (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) uplatnění práva vstupu do bytu (nebytového prostoru) v případě, že vlastník Jednotky upravuje stavebně svůj byt (nebytový prostor) včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění Společné části nebo Výlučné společné části;
- (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 z jiných právních předpisů;
- (e) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků Jednotek jako záloh na příspěvky na správu Domu a Pozemků, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání;
- (f) vedení účetnictví a řádné hospodaření s finančními prostředky;

- (g) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům Jednotek, které 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) zřízení účtu u banky;
- (j) 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;
- (k) pojištění Domu,
- (l) nájmu společných částí; a
- (m) další činnosti uvedené v právních předpisech upravující bytové spoluvlastnictví, které přicházejí v úvahu.

- 7.3 MČ Praha 11 tímto v souladu s ust. § 1166 odst. 2 a § 1202 odst. 1 ObčZ určuje sebe správcem Domu a Pozemků („**Správce**“), který je osobou odpovědnou za správu Domu a Pozemků, a to až do okamžiku vzniku Společenství vlastníků.
- 7.4 MČ Praha 11 se jako správce zavazuje vykonávat správu Domu a Pozemků v souladu s tímto Prohlášením a příslušnými ustanoveními ObčZ. Správce může samostatně činit, co je nutné k zachování spravovaného majetku, přičemž se na správu použijí pravidla určená tímto Prohlášením a pro rozhodování ve věcech správy se obdobně použijí ustanovení o shromáždění vlastníků Jednotek („**Shromáždění**“) v ObčZ.
- 7.5 Shromáždění vlastníků Jednotek („**Shromáždění**“) je oprávněno pověřit většinou hlasů třetí osobu (odborníka na správu nemovitostí) skutečným provedením úkolů Správce.
- 7.6 Správce je povinen (i) spravovat Dům a Pozemky s odbornou a náležitou péčí a v souladu se zájmy vlastníků Jednotek a účelem jejich užívání, (ii) zajistit výkon rozhodnutí přijatých Shromážděním, pokud není oprávněn v souladu s právními předpisy a Prohlášením postupovat v určitých záležitostech samostatně, (iii) pravidelně informovat vlastníky Jednotek o své činnosti a (iv) vést a archivovat veškerou dokumentaci v souvislosti se správou Domu a Pozemků.
- 7.7 Správce je oprávněn po předchozím oznámení vstoupit do Jednotky za účelem zajištění údržby zařízení pro měření spotřeby vody a tepla v Jednotce, provedení odečtu naměřených hodnot a/nebo, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních Jednotek, Společných částí, Pozemků či Domu.
- 7.8 Správce zřídí a bude řádně spravovat bankovní účet, na který budou přijímány a na kterém budou vedeny veškeré platby spravované Správcem jménem a na náklady vlastníků Jednotek („**Účet**“).
- 7.9 Správce sestaví a předloží ke schválení rozpočet na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, Shromáždění Domu a Přilehlých pozemků, který zahrnuje přehled předpokládaných nákladů a výdajů a finančních prostředků (zdrojů) jejich krytí („**Rozpočet**“). Základním kritériem při sestavování Rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření Pozemků, Společných prostor a Domu jako celku v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy v tzv. fondu oprav. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy Domu a Pozemků kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně

v druhých nákladů pro budoucí období. Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.

- 7.10 Správce zastupuje vlastníky Jednotek navenek vůči třetím osobám, přičemž vlastníci Jednotek mu pro tyto účely udělí plnou moc. Rozsah plné moci bude předmětem samostatné dohody vlastníků Jednotek.
- 7.11 Do výlučné působnosti Shromáždění patří zejména:
- (a) změna tohoto Prohlášení;
 - (b) schvalování Rozpočtu;
 - (c) rozhodování o celkové výši příspěvků na správu Domu a Pozemků na základě Rozpočtu pro příští období;
 - (d) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu Domu a Pozemků;
 - (e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na Jednotky, popř. o výši dalších vybíraných poplatků;
 - (f) změna účelu užívání Domu, bytu a nebytového prostoru;
 - (g) změna podlahové plochy bytu a nebytového prostoru;
 - (h) úplné nebo částečné sloučení nebo rozdělení Jednotek;
 - (i) změna podílu na Společných částech;
 - (k) změna v určení Výlučné společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka Jednotky;
 - (l) oprava nebo stavební úprava Společné části, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku ve výši 1.000,- Kč bez daně z přidané hodnoty v průměru na jednu Jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na Společných částech;
 - (m) dohled nad výkonem funkce Správce včetně vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření a správě domu;
 - (n) rozhodnutí o pořízení, zbavení se nebo zatížení jakéhokoliv majetku, který tvoří Společné části a Přílehlé pozemky včetně jejich zařízení a vybavení, jestliže jejich hodnota převyšuje částku ve výši 50.000,- Kč v jednotlivém případě; a
 - (f) další rozhodnutí, která spadají do výlučné působnosti Shromáždění na základě tohoto prohlášení nebo ObčZ na základě jeho příslušných ustanovení a rozhodnutí ve věcech obecně svěřených Správci, které si Shromáždění vyhradilo k rozhodnutí.
- 7.12 Správce svolá zasedání Shromáždění:
- (a) tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka;
 - (b) kdykoliv během kalendářního roku, je-li nezbytné učinit rozhodnutí spadající do působnosti Shromáždění, přičemž není možné takové rozhodnutí odložit do následující zasedání Shromáždění svolaného dle předchozích ustanovení;
 - (c) na žádost alespoň dvou vlastníků Jednotek s více než čtvrtinovým podílem na Společných částech (kumulovaně); pokud Správce nesvolá Shromáždění do třiceti (30) dnů od doručení žádosti, jsou vlastníci Jednotek, kteří požádali o svolání Shromáždění, oprávněni svolat Shromáždění sami dle pravidel uvedených v tomto Prohlášení.

- 7.13 Správce svolává zasedání Shromáždění písemnou pozvánkou zaslanou každému vlastníku Jednotky. Pozvánka na zasedání shromáždění se rovněž vyvěsí informační desce Domu. Informační deska Domu se rovněž zpřístupní způsobem umožňující dálkový přístup prostřednictvím internetu. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání zasedání Shromáždění. Zveřejněním pozvánky na informační desce Domu se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka se na informační desce uveřejní a odešle vlastníkům Jednotek nejpozději do patnácti (15) dnů přede dnem konání zasedání Shromáždění.
- 7.14 Pozvánka musí obsahovat alespoň (i) datum konání zasedání Shromáždění, (ii) přesnou hodinu, (iii) místo konání zasedání Shromáždění, které bude v Domě nebo na jakémkoliv jiném místě v Praze vhodném pro všechny vlastníky Jednotek a (iv) navrhovaný pořad zasedání.
- 7.15 K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu zasedání Shromáždění; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku Jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.
- 7.16 Vlastník Jednotky se může nechat na zasedání Shromáždění zastoupit třetí osobou na základě plné moci udělené této osobě. Plná moc musí mít písemnou formu, musí z ní být patrné, kdo je zastoupen, v jakém rozsahu je zastupován a identifikace zmocněnce. Zmocněnec musí být zletilý a plně svéprávný. Zmocněnec se prokáže platným dokladem totožnosti. Plná moc se založí jako příloha prezenční listiny..
- 7.17 Není-li svolané Shromáždění způsobilé usnášet se, může Správce navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci Jednotek rozhodli o těchto záležitostech mimo zasedání. V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout na návrh Správce ve všech záležitostech spadajících do působnosti Shromáždění. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník Jednotky vyjádřit. Neurčí-li právní předpis nebo toto prohlášení delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní. 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. Písemnou formu hlasování lze nahradit hlasováním za použití technických prostředků umožňující uchovat projev vůle. Správce oznámí vlastníkům Jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků Jednotek, ledaže právní předpisy nebo toto Prohlášení vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům Jednotek velikost podílů na Společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu Domu a Pozemků jinak než v důsledku změny podílů na Společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků Jednotek. Při rozhodování se nepřihlíží k hlasům Správce převyšujícím součet hlasů všech ostatních vlastníků Jednotek.
- 7.18 Počet hlasů vlastníka Jednotky je stanoven v závislosti na jeho podílu na Společných částech. Společný zástupce spoluvlastníků Jednotky nebo manželů majících Jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na Jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění.
- 7.19 Shromáždění je schopné usnášení za přítomnosti vlastníků Jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků Jednotek, pokud zákon nebo toto prohlášení nevyžadují vyšší počet hlasů. Při rozhodování se nepřihlíží k hlasům Správce převyšujícím součet hlasů všech ostatních vlastníků Jednotek..
- 7.20 Správce rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě Společných částí, Domu a Pozemků, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti Shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytné provedených opravách k odstranění havárie.

- 8. PRAVIDLA PRO PŘÍSPÍVÁNÍ VLASTNÍKU JEDNOTEK NA VÝDAJE SPOJENÉ SE SPRÁVOU, PROVOZEM, OPRAVAMI, ÚPRAVAMI A ÚDRŽBOU SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ A DOMU JAKO CELKU**
- 8.1 Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, provozem, opravami, úpravami a údržbou Společných částí (Domu a Pozemků) podle velikosti svých podílů na Společných částech, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků Jednotek.
- 8.2 Příspěvek na správu, provoz, opravy, úpravy a údržbu Společných částí (Domu a Pozemků) platí vlastníci Jednotek formou záloh na účet Správce do posledního dne v kalendářním měsíci. Výše první zálohy na správu, provoz, opravy, úpravy a údržbu Domu a Přilehlých pozemků činí částku ve výši 1,-- Kč za každý m² celkové podlahové plochy Jednotek měsíčně ode dne vzniku společenství vlastníků, pokud si výši záloh neurčí vlastníci Jednotek usnesením Shromáždění jinak. Mimo příspěvek na správu, provoz, opravy, úpravy a údržbu Společných částí platí vlastníci Jednotek zálohy na služby spojené s užíváním Jednotky.
- 8.3 Příspěvky určené na odměnu Správce, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou Jednotku stejně. Výše první zálohy určené na odměnu Správce, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti činí po vzniku bytového spoluvlastnictví částku ve výši 160,-- Kč bez DPH měsíčně na každou Jednotku zahrnující byt nebo nebytový komerční prostor a 40,-- Kč bez DPH měsíčně na garážové stání umístěné v Jednotce zahrnující nebytový prostor-garáž, a to až do doby, než si výši záloh určí vlastníci Jednotek usnesením Shromáždění.
- 8.4 Slouží-li některá ze Společných částí jen některému vlastníku Jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění a rozsahu povinnosti vlastníka Jednotky spravovat tuto část na svůj náklad. Náklady spojené s údržbou, opravami, úpravami či dílčími výměnami garážových vrat a oken (včetně výkladců v nebytových prostorech) v Domě hradí v plné výši vlastník příslušné jednotky, k níž garážová vrata a okna (respektive výkladce v nebytových prostorech) náleží. Výše první zálohy určené na správu Výlučné společné části činí částku ve výši 1,-- Kč za každý m² Vlastníkem užívané Výlučné společné části měsíčně ode dne vzniku společenství vlastníků, pokud si výši záloh neurčí vlastníci Jednotek usnesením Shromáždění jinak.
- 8.5 Při převodu vlastnického práva k Jednotce nevzniká povinnost příspěvku na správu Domu a Pozemků ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- 8.6 Vlastníci Jednotek platí měsíční zálohy na následující služby
- (a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
 - (b) dodávka tepla a teplé vody,
 - (c) odvoz komunálního odpadu,
 - (d) osvětlení společných prostor v Domě,
 - (e) úklid společných prostor v Domě,
 - (f) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
 - (g) provoz výtahu,
 - (h) pojištění Domu a Pozemků,
 - (i) další služby, které budou s vlastníky Jednotek sjednány nebo o kterých rozhodne Shromáždění

přímo na Účet do posledního dne v kalendářním měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu Společných částí (Domu a Pozemků). Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí

Správce jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Správce má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby či změny počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

8.7 Náklady na služby se rozúčtují následovně:

- (a) náklady uvedené v ust. čl. 8.6 písm. a) shora se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozhoduje o rozúčtování těchto nákladů shromáždění;
- (b) náklady uvedené v ust. čl. 8.6 písm. b) shora se rozúčtují podle zákona č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a právního předpisu o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům (nyní vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb.); poměr základní a spotřební složky za účelem rozúčtování nákladů na teplo na vytápění se stanoví v poměru 40 % (základní složka) : 60 % (spotřební složka), nerozhodne-li Shromáždění jinak;
- (c) náklady uvedené v ust. čl. 8.6 písm. c), d), e) a g) shora se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy jinak;
- (d) náklady uvedené v čl. 8.6 písm. f) shora se rozúčtují podle počtu kabelových zásuvek v bytě (nebytovém prostoru); a
- (e) náklady uvedené v čl. 8.6 písm. h) se rozúčtují na každou Jednotku shodně,
- (f) náklady na další služby uvedené v ust. čl. 8.6 písm. i) budou rozúčtovány podle zákona č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nerozhodne-li Shromáždění jinak.

8.8 Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:

- (a) vlastník Jednotky, nepřenechal-li Jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v Jednotce v souhrnu po dobu delší než dva (2) měsíce v průběhu zúčtovacího období;
- (b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě v souhrnu po dobu delší než dva (2) měsíce v průběhu zúčtovacího období.

8.9 Vlastník Jednotky je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

8.10 Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř (4) měsíců po skončení zúčtovacího období. Zúčtovacím obdobím se rozumí kalendářní rok.

8.11 Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř (4) měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku Jednotky.

8.12 Vlastník Jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti (30) dnů ode dne doručení.

8.13 O způsobu rozúčtování služeb rozhodnou vlastníci Jednotek většinou hlasů přítomných vlastníků Jednotek; nebude-li takové rozhodnutí přijato, rozúčtují se náklady na služby podle zákona č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

8.14 Poruší-li vlastník Jednotky svoji povinnost nezasahovat do práva jiného vlastníka Jednotky výlučně užívat tímto Prohlášením definovanou Společnou část Domu, nebo pokud naopak znemožní vlastník Jednotky svým jednáním či nekonáním provádění řádné správy, údržby, opravy nebo úpravy Společné části Domu, bude povinen zaplatit ve prospěch Účtu smluvní pokutu ve výši 250,-- Kč za každý jeden den, po který bude trvat porušování jeho povinnosti. Tato smluvní pokuta je aplikovatelná jak v případě porušení povinnosti podle tohoto

prohlášení, tak i pro případ, že vlastník Jednotky poruší povinnost, kterou mu ukládá právní předpis.

9. PRÁVA A ZÁVADY PŘECHÁZEJÍCÍ SE VZNIKEM VLASTNICKÉHO PRÁVA K JEDNOTCE NA VLASTNÍKY JEDNOTEK

9.1 Práva a závazky. Práva a závazky dosavadního vlastníka Domu, Pozemků a Jednotek v Domě týkající se Společných částí a Výlučných společných částí, zejména zástavní práva a věcná břemena, přecházejí na nové vlastníky Jednotek nabytím vlastnictví k těmto Jednotkám. Na vlastníky Jednotek přecházejí se vznikem vlastnického práva k Jednotce práva a závady zejména z následujících smluv a dokumentů:

- *Zástavní smlouva* uzavřená dne 19. 2. 2014 mezi (dnes již zaniklou) obchodní společností Riverside Apartments, s.r.o., dříve zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 78756, IČ: 26195615, DIČ: CZ26195615, tehdy se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8 („Riverside Apartments“) a městskou částí Praha 11, IČO 00231126, DIČ CZ00231126, sídlem Ocelíkova 672, Praha 4, PSČ 149 41, jako zástavním věřitelem, na základě které vzniklo s účinkem vkladu ke dni 20. 2. 2014 zástavní právo smluvní, mj. k tíži Pozemku pod Domem a Přilehlých pozemků (právo vloženo do katastru nemovitostí pod č. j. vkladového řízení V-8908 2014-101);
- *Smlouva o zřízení věcných břemen* uzavřená dne 26. 9. 2008 mezi obchodní společností epstein & partner CHODOV, a.s., zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka, 6500, IČ: 26169444, DIČ: 26169444, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8 jako povinným a Riverside Apartments jako oprávněným, na základě které vznikla věcná břemena k tehdejšími pozemkům parc. č. 2014/247, 2014/258, 2014/306, 2014/320, 2014/556, 2014/557, 2014/558, 2014/559, 2014/560, k. ú. Chodov jako pozemkům zatíženým ve prospěch každého vlastníka mj. Pozemku pod Domem a Přilehlých pozemků v rozsahu geometrického plánu č. 2245-29/2008 a věcná břemena k pozemkům parc. č. 2014/306 a 2014/320, k. ú. Chodov jako pozemkům zatíženým ve prospěch každého vlastníka mj. Pozemku pod Domem a Přilehlých pozemků v rozsahu geometrického plánu č. 2176-95/2007 (věcná břemena vložena do katastru nemovitostí pod č. ř. V-3811/2009-101);
- *Smlouva kupní a o zřízení věcného břemene č. KUP/58/02/012781/2008* uzavřená dne 15. 2. 2008 mezi HMP jako prodávajícím a současně oprávněným a Riverside Apartments jako kupujícím a současně povinným, na základě které mj. vzniklo věcné břemeno chůze k části pozemku parc. č. 2014/11, k. ú. Chodov, jako pozemku zatíženému ve prospěch HMP v rozsahu geometrického plánu č. 2140-60/2007 (věcné břemeno vloženo do katastru nemovitostí pod č.j. V-26812/2008-101);
- *Smlouva o zřízení věcného břemene č. ZVB 23 08/008283/2010* uzavřená dne 9.5.2011 mezi HMP jako oprávněným a Riverside Apartments jako povinným, na základě které vzniklo právo oprávněného umístit na pozemcích parcel. č. 2014/322, 2014/555, 2014/666 a 2014/633 světelné signalizační zařízení, vstupovat a vjíždět na uvedené pozemky za účelem jeho provozu a provádění oprav v rozsahu dle geometrického plánu č. 3123-40/2010 (věcné břemeno vloženo do katastru nemovitostí pod č.j. V-34741/2011-101);
- *Smlouva o předkupním právu SM1400000115* uzavřená dne 19.2.2014 mezi MČ P11, jako budoucím kupujícím a společností Riverside Apartments jako budoucím prodávajícím, na základě které bylo zřízeno předkupní právo k Pozemku pod Domem a Přilehlým pozemkům ve prospěch MČ P11 a HMP (předkupní právo vloženo do katastru nemovitostí pod č.j. V-8909/2014-101);

- *Smlouva o přípravě připojení lokality na napěťové hladině NN č. 880900574 variabilní symbol/, S-109377 uzavřená dne 2. 6. 2009 mezi Riverside Apartments jako žadatelem a obchodní společností PREdistribuce, a.s., zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10158, IČ: 27376516, DIČ: CZ27376516, se sídlem Svornosti 3199/19a, Praha 5, PSČ: 150 00 („PREdistribuce“) ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 4. 2014, na základě které je odběrné zařízení žadatele připojeno k distribuční soustavě;*
- *Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene uzavřená dne 19. 12. 2007 mezi Riverside Apartments jako budoucím povinným z věcného břemene a společností T-Systems PragoNet, a.s., IČ: 61059382, se sídlem Korunní 2456/98, Praha 10, PSČ: 101 00, která zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností T-Mobile Czech Republic a.s., IČ: 64949681, se sídlem Tomíčkova 2144/1, Chodov, Praha 4, PSČ: 148 00, jako budoucím oprávněným z věcného břemene, na základě které bude uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene za účelem zřízení věcného břemene umístění a provozování stavby veřejné telekomunikační sítě na pozemku parc. č. 2014/184, k. ú. Chodov, mj. pro připojení této sítě k Domu;*
- *Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene č. VB/S24/0903250 uzavřená dne 17. 6. 2009 mezi Riverside Apartments jako budoucím povinným a společností PREdistribuce jako budoucím oprávněným, na základě které bude uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene za účelem zřízení věcného břemene umístění stavby kabelového vedení, a to vše v rozsahu práv a povinností vztahujících se k pozemku parc. č. 2014/11, k. ú. Chodov;*
- *Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene evid. č. BVB/39/2011 uzavřená dne 27.9.2011 Riverside Apartments jako budoucím povinným a HMP jako budoucím oprávněným, na základě které bude uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene umístění stavby veřejné splaškové kanalizace DN 300, a to vše v rozsahu práv a povinností vztahujících se k pozemku parc. č. 2014/11, k. ú. Chodov;*
- *Smlouva o převodu nemovitostí SM1600001025 uzavřená dne 21. 11. 2016 mezi obchodní společností Convenio, investiční fond s proměnným kapitálem, a.s., zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16750, IČ: 24751448, DIČ: CZ24751448, se sídlem U Sluncové 666/12a, Praha 8, PSČ 180 00 („Convenio“) jako prodávající a MČ Praha 11 jako kupující, na základě které MČ Praha 11 nabyla mj. Nemovitou věc, a to vše v rozsahu práv a povinností vyplývajících z odpovědnosti prodávající za vady Nemovité věci;*
- *Mandátní smlouva o zajištění výkonu správy bytového fondu a nemovitého majetku ve svěřené správě Městské části na území městské části Praha 11 SM0700001109 uzavřená dne 19. 12. 2007 mezi MČ Praha 11 jako vlastníkem a obchodní společností Jihoměstská majetková a.s., zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12900, IČ: 28199081, DIČ: CZ28199081, se sídlem Praha 4 - Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 14900 („JMM“) jako správcem, ve znění pozdějších dodatků a doplňků č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 a 15, a to vše v rozsahu práv a povinností vztahujících se k Domu a Pozemkům;*
- *Servisní smlouva o poskytování služeb technické správy č. S/272-1/2016 uzavřená dne 28. 4. 2016 mezi Riverside Apartments jako objednatelem a obchodní společností INSTALACE Praha, spol. s r.o., zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 11753, IČ: 45804371, DIČ: CZ45804371, se sídlem Truhlářská 1108/3, Nové Město, 110 00 Praha 1 („INSTALACE Praha“) jako zhotovitelem, ve znění Smlouvy o postoupení Servisní smlouvy o poskytování služeb technické správy č. S/272-1/2016 uzavřené dne 19. 12. 2016 mezi Convenio jako postupitelem, MČ Praha 11 jako postupníkem a INSTALACE Praha jako zhotovitelem, na základě, které budou prováděné revizní prohlídky a servis;*

- *Smlouva o poskytování služby dálkového přenosu informací z ústředny EPS SOP-0483-0216* uzavřená dne 26. 5. 2016 mezi obchodní společností M connections s.r.o., zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 81775, IČ: 26432595, DIČ: CZ26432595, se sídlem Pomezní 10/1369, 182 00 Praha 8 ("M conn") a Riverside Apartments, ve znění Smlouvy o postoupení Smlouvy o poskytování služby dálkového přenosu informací z ústředny EPS uzavřené dne 1. 12. 2016 mezi Convenio jako postupitelem, MČ Praha 11 jako postupníkem a M conn jako poskytovatelem, na základě, které bude zajišťován dálkový přenos požárně taktických informací z ústředny EPS a další související služby;
- *Smlouva o dílo na servis výtahů č. S – 1302/SOD 20170011* uzavřená dne 17. 1. 2017 mezi obchodní společností MSV Liberec, s.r.o., zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 7273, IČ: 61328952, DIČ: CZ61328952, se sídlem Kralická 79/11, Liberec VII Horní Růžodol, 460 07 Liberec ("MSV Liberec") a MČ Praha 11;
- *Smlouva o provádění kontrol systému odvodu kouře z prostoru chráněné únikové cesty (CHÚC) č. R / 2691 / 2016, SOD/20170014* uzavřená dne 6.2.2017 mezi obchodní společností PAN elektro, s.r.o., zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 93334, IČ: 26781450, DIČ: CZ26781450, se sídlem Nádražní 313, Mnichovice 251 64 a MČ Praha 11;
- *Smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod* uzavřená dne 28.2.2017 mezi společností Pražské vodovody a kanalizace, a. s., zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5297, IČ: 25656635, se sídlem Ke Kablu 971-1, Praha 10 a MČ Praha 11;
- *Smlouva o zhotovení tepelné přípojky č. 0801-2294/341/P* uzavřená dne 26.11.2014 mezi společností Pražská teplárenská, a.s., zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1509, IČ: 45273600, DIČ CZ45273600, se sídlem Partyzánská 1/7, Praha 7 a společností Riverside Apartments, která byla na MČ Praha 11 postoupena Smlouvou o postoupení práv a povinností ze Smlouvy o zhotovení tepelné přípojky č. 0801-2294/341/P, ze dne 26. 11. 2014 a ze Smlouvy o dodávce tepelné energie číslo 3056705.1031315 ze dne 29. 10. 2015 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 29. 7. 2016, uzavřené dne 9.3.2017;
- *Smlouva o dodávce tepelné energie na vytápění a ohřev teplé vody z odběrného místa č. 3056705 číslo 3056705.1031315* uzavřená dne 31.10.2015 mezi společností Pražská teplárenská, a.s., zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1509, IČ: 45273600, DIČ CZ45273600, se sídlem Partyzánská 1/7, Praha 7 a společností Riverside Apartments, která byla na MČ Praha 11 postoupena Smlouvou o postoupení práv a povinností ze Smlouvy o zhotovení tepelné přípojky č. 0801-2294/341/P, ze dne 26. 11. 2014 a ze Smlouvy o dodávce tepelné energie číslo 3056705.1031315 ze dne 29. 10. 2015 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 29. 7. 2016, uzavřené dne 9.3.2017;
- a dále veškerá práva a povinnosti vyplývající ze smluvních vztahů na základě smluv o dodávkách médií a výkonu služeb uložených u Správce a zde výslovně neuvedených.

10. SEZNAM PŘÍLOH

10.1 Přílohy. Přílohami, které jsou nedílnými součástmi tohoto prohlášení vlastníka Domu, jsou následující dokumenty:

Příloha č. 1: Vymezení Jednotek a podílů na Společných částech a práv k Výlučným společným částem

Příloha č. 2: Schémata všech Jednotek a Společných částí včetně Výlučných společných

částí

Příloha č. 3: Stanovy Společenství vlastníků Horynova 2389 1, Praha 4

Příloha č. 4: Stavební povolení

Příloha č. 5: Kolaudační souhlas s užíváním

Příloha č. 6: Kopie dokladu o přidělení čísla popisného

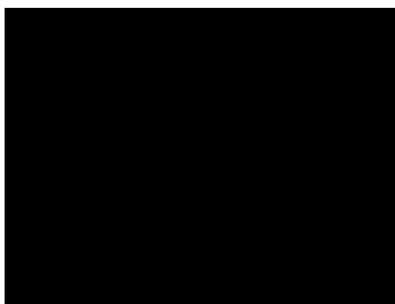
V Praze dne 13.03.2017



Městská část Praha 11

jméno: Ing. Oldřich Balík

funkce: zástupce starosty



Příloha č. 1

Vymezení Jednotek a podílů na Společných částech a práv k Výlučným společným částem

1.pp

chodby, technické příslušenství
sklepni kóje

428,5 m²
744,9 m²

1.np

nebytový prostor - provozovna - tvořící jednotku č. 1101	64,0 m ²	spoluvlastnický podíl 640 /182605
nebytový prostor - provozovna - tvořící jednotku č. 1102	119,7 m ²	1197 /182605
nebytový prostor - provozovna - tvořící jednotku č. 1201	171,3 m ²	1713 /182605
nebytový prostor - provozovna - tvořící jednotku č. 1202	86,8 m ²	868 /182605
nebytový prostor - garáž - tvořící jednotku č. 1100	5905,6 m ²	59056 /182605
chodby, technické příslušenství	543,4 m ²	
sklepní kóje	204,9 m ²	
		63474

2.np

		spoluvlastnický podíl
byt tvořící jednotku č. 2101	95,6 m ²	956 /182605
byt tvořící jednotku č. 2102	84,6 m ²	846 /182605
byt tvořící jednotku č. 2103	86,6 m ²	866 /182605
byt tvořící jednotku č. 2104	64,8 m ²	648 /182605
byt tvořící jednotku č. 2201	56,7 m ²	567 /182605
byt tvořící jednotku č. 2202	62,7 m ²	627 /182605
byt tvořící jednotku č. 2203	64,2 m ²	642 /182605
byt tvořící jednotku č. 2204	95,1 m ²	951 /182605
byt tvořící jednotku č. 2205	84,2 m ²	842 /182605
byt tvořící jednotku č. 2301	45,2 m ²	452 /182605
byt tvořící jednotku č. 2302	45,2 m ²	452 /182605
byt tvořící jednotku č. 2303	49,9 m ²	499 /182605
byt tvořící jednotku č. 2304	59,8 m ²	598 /182605
byt tvořící jednotku č. 2305	57,8 m ²	578 /182605
byt tvořící jednotku č. 2306	57,7 m ²	577 /182605
byt tvořící jednotku č. 2307	51,6 m ²	516 /182605
byt tvořící jednotku č. 2308	51,6 m ²	516 /182605
byt tvořící jednotku č. 2309	104,5 m ²	1045 /182605
byt tvořící jednotku č. 2310	52,0 m ²	520 /182605
byt tvořící jednotku č. 2401	53,2 m ²	532 /182605
byt tvořící jednotku č. 2402	44,1 m ²	441 /182605
byt tvořící jednotku č. 2403	49,0 m ²	490 /182605
balkon k bytu č. 2403	10,9 m ²	
byt tvořící jednotku č. 2404	48,8 m ²	488 /182605
balkon k bytu č. 2404	10,8 m ²	
byt tvořící jednotku č. 2405	54,5 m ²	545 /182605
balkon k bytu č. 2405	12,0 m ²	
byt tvořící jednotku č. 2406	54,4 m ²	544 /182605
balkon k bytu č. 2406	12,1 m ²	
byt tvořící jednotku č. 2407	86,7 m ²	867 /182605
byt tvořící jednotku č. 2408	72,0 m ²	720 /182605
byt tvořící jednotku č. 2409	48,5 m ²	485 /182605
byt tvořící jednotku č. 2410	44,0 m ²	440 /182605
byt tvořící jednotku č. 2411	58,7 m ²	587 /182605
chodby, schodiště	233,6 m ²	

18837

3.np

		spoluvlastnický podíl
byt tvořící jednotku č. 3101	95,5 m ²	955 /182605
balkon k bytu č. 3101	13,7 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3102	83,2 m ²	832 /182605
byt tvořící jednotku č. 3103	86,1 m ²	861 /182605
balkon k bytu č. 3103	12,7 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3104	64,6 m ²	646 /182605
balkon k bytu č. 3104	10,5 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3201	53,3 m ²	533 /182605
balkon k bytu č. 3201	3,5 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3202	58,4 m ²	584 /182605
balkon k bytu č. 3202	3,5 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3203	64,3 m ²	643 /182605
byt tvořící jednotku č. 3204	94,4 m ²	944 /182605
balkon k bytu č. 3204	13,7 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3205	83,5 m ²	835 /182605
byt tvořící jednotku č. 3301	44,8 m ²	448 /182605
balkon k bytu č. 3301	5,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3302	44,7 m ²	447 /182605
balkon k bytu č. 3302	5,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3303	48,6 m ²	486 /182605
balkon k bytu č. 3303	5,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3304	59,1 m ²	591 /182605
balkon k bytu č. 3304	12,0 m ²	
balkon k bytu č. 3304	7,5 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3305	56,9 m ²	569 /182605
balkon k bytu č. 3305	13,5 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3306	57,1 m ²	571 /182605
balkon k bytu č. 3306	12,7 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3307	50,4 m ²	504 /182605
balkon k bytu č. 3307	10,5 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3308	50,9 m ²	509 /182605
balkon k bytu č. 3308	10,5 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3309	102,7 m ²	1027 /182605
balkon k bytu č. 3309	10,5 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3310	56,8 m ²	568 /182605
balkon k bytu č. 3310	5,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3401	59,6 m ²	596 /182605
balkon k bytu č. 3401	6,4 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3402	44,2 m ²	442 /182605
balkon k bytu č. 3402	3,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3403	58,8 m ²	588 /182605

3.np

byt tvořící jednotku č. 3404	48,9 m ²	489 /182605
balkon k bytu č. 3404	10,9 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3405	48,5 m ²	485 /182605
balkon k bytu č. 3405	10,8 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3406	54,6 m ²	546 /182605
balkon k bytu č. 3406	12,0 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3407	54,2 m ²	542 /182605
balkon k bytu č. 3407	12,1 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3408	86,6 m ²	866 /182605
balkon k bytu č. 3408	5,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3409	71,2 m ²	712 /182605
balkon k bytu č. 3409	3,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3410	48,3 m ²	483 /182605
balkon k bytu č. 3410	3,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 3411	43,7 m ²	437 /182605
balkon k bytu č. 3411	6,4 m ²	
chodby, schodiště	224,1 m ²	

18739

byt tvořící jednotku č. 4101	87,5 m ²	spoluvlastnický podíl
balkon k bytu č. 4101	7,4 m ²	875 /182605
byt tvořící jednotku č. 4102	64,7 m ²	
balkon k bytu č. 4102	10,5 m ²	647 /182605
byt tvořící jednotku č. 4103	86,5 m ²	
balkon k bytu č. 4103	12,7 m ²	865 /182605
byt tvořící jednotku č. 4104	47,7 m ²	
byt tvořící jednotku č. 4105	54,6 m ²	477 /182605
balkon k bytu č. 4105	9,3 m ²	546 /182605
byt tvořící jednotku č. 4106	74,9 m ²	
balkon k bytu č. 4106	9,2 m ²	749 /182605
byt tvořící jednotku č. 4201	53,2 m ²	
balkon k bytu č. 4201	3,8 m ²	532 /182605
byt tvořící jednotku č. 4202	58,4 m ²	
balkon k bytu č. 4202	3,8 m ²	584 /182605
byt tvořící jednotku č. 4203	64,1 m ²	
byt tvořící jednotku č. 4204	88,1 m ²	641 /182605
balkon k bytu č. 4204	7,4 m ²	881 /182605
byt tvořící jednotku č. 4205	47,7 m ²	
byt tvořící jednotku č. 4206	54,6 m ²	477 /182605
balkon k bytu č. 4206	9,3 m ²	546 /182605
byt tvořící jednotku č. 4207	75,0 m ²	
balkon k bytu č. 4207	9,2 m ²	750 /182605
byt tvořící jednotku č. 4301	44,8 m ²	
balkon k bytu č. 4301	5,6 m ²	448 /182605
byt tvořící jednotku č. 4302	44,7 m ²	
balkon k bytu č. 4302	5,6 m ²	447 /182605
byt tvořící jednotku č. 4303	49,2 m ²	
balkon k bytu č. 4303	5,6 m ²	492 /182605
byt tvořící jednotku č. 4304	59,0 m ²	
balkon k bytu č. 4304	12,0 m ²	590 /182605
balkon k bytu č. 4304	7,9 m ²	
byt tvořící jednotku č. 4305	57,0 m ²	
balkon k bytu č. 4305	13,1 m ²	570 /182605
byt tvořící jednotku č. 4306	56,6 m ²	
balkon k bytu č. 4306	12,7 m ²	566 /182605
byt tvořící jednotku č. 4307	50,5 m ²	
balkon k bytu č. 4307	10,5 m ²	505 /182605
byt tvořící jednotku č. 4308	50,9 m ²	
balkon k bytu č. 4308	10,5 m ²	509 /182605
byt tvořící jednotku č. 4309	103,1 m ²	
		1031 /182605

4.np

balkon k bytu č. 4309	10,5 m ²	
byt tvořící jednotku č. 4310	56,1 m ²	561 /182605
balkon k bytu č. 4310	5,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 4401	59,5 m ²	595 /182605
balkon k bytu č. 4401	6,4 m ²	
byt tvořící jednotku č. 4402	44,3 m ²	443 /182605
balkon k bytu č. 4402	3,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 4403	58,9 m ²	589 /182605
byt tvořící jednotku č. 4404	48,9 m ²	489 /182605
balkon k bytu č. 4404	10,9 m ²	
byt tvořící jednotku č. 4405	48,5 m ²	485 /182605
balkon k bytu č. 4405	10,8 m ²	
byt tvořící jednotku č. 4406	54,6 m ²	546 /182605
balkon k bytu č. 4406	12,0 m ²	
byt tvořící jednotku č. 4407	54,1 m ²	541 /182605
balkon k bytu č. 4407	12,1 m ²	
byt tvořící jednotku č. 4408	86,6 m ²	866 /182605
balkon k bytu č. 4408	5,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 4409	71,3 m ²	713 /182605
balkon k bytu č. 4409	3,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 4410	48,3 m ²	483 /182605
balkon k bytu č. 4410	3,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 4411	43,7 m ²	437 /182605
balkon k bytu č. 4411	6,4 m ²	
chodby, schodiště	247,5 m ²	

20476

		spoluvlastnický podíl
byt tvořící jednotku č. 5101	87,5 m ²	875 /182605
balkon k bytu č. 5101	7,4 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5102	64,4 m ²	644 /182605
balkon k bytu č. 5102	10,5 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5103	86,6 m ²	866 /182605
balkon k bytu č. 5103	12,7 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5104	47,8 m ²	478 /182605
byt tvořící jednotku č. 5105	54,7 m ²	547 /182605
balkon k bytu č. 5105	9,3 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5106	75,3 m ²	753 /182605
balkon k bytu č. 5106	9,2 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5201	85,9 m ²	859 /182605
byt tvořící jednotku č. 5202	53,2 m ²	532 /182605
balkon k bytu č. 5202	3,8 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5203	58,4 m ²	584 /182605
balkon k bytu č. 5203	3,8 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5204	64,0 m ²	640 /182605
byt tvořící jednotku č. 5205	87,9 m ²	879 /182605
balkon k bytu č. 5205	7,4 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5206	47,5 m ²	475 /182605
byt tvořící jednotku č. 5207	54,6 m ²	546 /182605
balkon k bytu č. 5207	9,3 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5208	74,9 m ²	749 /182605
balkon k bytu č. 5208	9,2 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5301	44,9 m ²	449 /182605
balkon k bytu č. 5301	5,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5302	44,7 m ²	447 /182605
balkon k bytu č. 5302	5,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5303	49,0 m ²	490 /182605
balkon k bytu č. 5303	5,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5304	59,2 m ²	592 /182605
balkon k bytu č. 5304	12,0 m ²	
balkon k bytu č. 5304	7,9 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5305	57,0 m ²	570 /182605
balkon k bytu č. 5305	13,1 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5306	57,0 m ²	570 /182605
balkon k bytu č. 5306	12,7 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5307	51,0 m ²	510 /182605
balkon k bytu č. 5307	10,5 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5308	51,0 m ²	510 /182605
balkon k bytu č. 5308	10,5 m ²	

5.np

byt tvořící jednotku č. 5309	103,1 m ²	1031 /182605
balkon k bytu č. 5309	10,5 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5310	56,9 m ²	569 /182605
balkon k bytu č. 5310	5,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5401	59,2 m ²	592 /182605
balkon k bytu č. 5401	6,4 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5402	43,7 m ²	437 /182605
balkon k bytu č. 5402	3,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5403	58,3 m ²	583 /182605
byt tvořící jednotku č. 5404	48,4 m ²	484 /182605
balkon k bytu č. 5404	10,9 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5405	48,1 m ²	481 /182605
balkon k bytu č. 5405	10,8 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5406	54,1 m ²	541 /182605
balkon k bytu č. 5406	12,0 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5407	53,6 m ²	536 /182605
balkon k bytu č. 5407	12,1 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5408	86,1 m ²	861 /182605
balkon k bytu č. 5408	5,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5409	70,6 m ²	706 /182605
balkon k bytu č. 5409	3,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5410	47,9 m ²	479 /182605
balkon k bytu č. 5410	3,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 5411	43,5 m ²	435 /182605
balkon k bytu č. 5411	6,4 m ²	
chodby, schodiště	247,5 m ²	

21300

		spoluvlastnický podíl
byt tvořící jednotku č. 6101	87,7 m ²	877 /182605
balkon k bytu č. 6101	7,4 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6102	64,4 m ²	644 /182605
balkon k bytu č. 6102	10,5 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6103	86,6 m ²	866 /182605
balkon k bytu č. 6103	12,7 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6104	47,6 m ²	476 /182605
byt tvořící jednotku č. 6105	54,5 m ²	545 /182605
balkon k bytu č. 6105	9,3 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6106	75,4 m ²	754 /182605
balkon k bytu č. 6106	9,2 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6201	85,7 m ²	857 /182605
byt tvořící jednotku č. 6202	53,2 m ²	532 /182605
balkon k bytu č. 6202	3,8 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6203	58,6 m ²	586 /182605
balkon k bytu č. 6203	3,8 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6204	63,9 m ²	639 /182605
byt tvořící jednotku č. 6205	87,8 m ²	878 /182605
balkon k bytu č. 6205	7,4 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6206	47,8 m ²	478 /182605
byt tvořící jednotku č. 6207	54,7 m ²	547 /182605
balkon k bytu č. 6207	9,3 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6208	75,1 m ²	751 /182605
balkon k bytu č. 6208	9,2 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6301	44,9 m ²	449 /182605
balkon k bytu č. 6301	5,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6302	44,7 m ²	447 /182605
balkon k bytu č. 6302	5,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6303	49,3 m ²	493 /182605
balkon k bytu č. 6303	5,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6304	59,1 m ²	591 /182605
balkon k bytu č. 6304	12,0 m ²	
balkon k bytu č. 6304	7,9 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6305	57,2 m ²	572 /182605
balkon k bytu č. 6305	13,1 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6306	57,0 m ²	570 /182605
balkon k bytu č. 6306	12,7 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6307	50,6 m ²	506 /182605
balkon k bytu č. 6307	10,5 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6308	51,1 m ²	511 /182605
balkon k bytu č. 6308	10,5 m ²	

6.np

byt tvořící jednotku č. 6309	103,2 m ²	1032 /182605
balkon k bytu č. 6309	10,5 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6310	57,0 m ²	570 /182605
balkon k bytu č. 6310	5,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6401	59,5 m ²	595 /182605
balkon k bytu č. 6401	6,4 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6402	43,8 m ²	438 /182605
balkon k bytu č. 6402	3,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6403	58,4 m ²	584 /182605
byt tvořící jednotku č. 6404	48,4 m ²	484 /182605
balkon k bytu č. 6404	10,9 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6405	48,0 m ²	480 /182605
balkon k bytu č. 6405	10,8 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6406	54,0 m ²	540 /182605
balkon k bytu č. 6406	12,0 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6407	53,7 m ²	537 /182605
balkon k bytu č. 6407	12,1 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6408	86,0 m ²	860 /182605
balkon k bytu č. 6408	5,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6409	70,5 m ²	705 /182605
balkon k bytu č. 6409	3,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6410	47,8 m ²	478 /182605
balkon k bytu č. 6410	3,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 6411	43,4 m ²	434 /182605
balkon k bytu č. 6411	6,4 m ²	
chodby, schodiště	247,5 m ²	

21306

		spoluvlastnický podíl
byt tvořící jednotku č. 7201	79,5 m ²	795 /182605
balkon k bytu č. 7201	6,1 m ²	
byt tvořící jednotku č. 7202	40,8 m ²	408 /182605
balkon k bytu č. 7202	14,8 m ²	
byt tvořící jednotku č. 7203	44,8 m ²	448 /182605
balkon k bytu č. 7203	14,8 m ²	
byt tvořící jednotku č. 7204	63,9 m ²	639 /182605
byt tvořící jednotku č. 7205	76,2 m ²	762 /182605
balkon k bytu č. 7205	5,6 m ²	
terasa k bytu č. 7205	15,2 m ²	
byt tvořící jednotku č. 7401	59,2 m ²	592 /182605
balkon k bytu č. 7401	6,4 m ²	
byt tvořící jednotku č. 7402	43,8 m ²	438 /182605
balkon k bytu č. 7402	3,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 7403	58,2 m ²	582 /182605
byt tvořící jednotku č. 7404	48,5 m ²	485 /182605
balkon k bytu č. 7404	10,9 m ²	
byt tvořící jednotku č. 7405	48,1 m ²	481 /182605
balkon k bytu č. 7405	10,8 m ²	
byt tvořící jednotku č. 7406	54,0 m ²	540 /182605
balkon k bytu č. 7406	12,0 m ²	
byt tvořící jednotku č. 7407	53,7 m ²	537 /182605
balkon k bytu č. 7407	12,1 m ²	
byt tvořící jednotku č. 7408	86,2 m ²	862 /182605
balkon k bytu č. 7408	5,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 7409	70,5 m ²	705 /182605
balkon k bytu č. 7409	3,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 7410	47,9 m ²	479 /182605
balkon k bytu č. 7410	3,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 7411	43,3 m ²	433 /182605
balkon k bytu č. 7411	6,4 m ²	
chodby, schodiště	113,0 m ²	

9186

spoluvlastnický podíl		
byt tvořící jednotku č. 8201	86,0 m ²	860 /182605
byt tvořící jednotku č. 8202	40,2 m ²	402 /182605
byt tvořící jednotku č. 8203	44,6 m ²	446 /182605
byt tvořící jednotku č. 8204	64,2 m ²	642 /182605
byt tvořící jednotku č. 8205	75,9 m ²	759 /182605
balkon k bytu č. 8205	5,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 8401	59,3 m ²	593 /182605
balkon k bytu č. 8401	6,4 m ²	
byt tvořící jednotku č. 8402	106,9 m ²	1069 /182605
balkon k bytu č. 8402	3,6 m ²	
byt tvořící jednotku č. 8403	50,3 m ²	503 /182605
byt tvořící jednotku č. 8404	50,0 m ²	500 /182605
byt tvořící jednotku č. 8405	71,5 m ²	715 /182605
terasa k bytu č. 8405	58,7 m ²	
byt tvořící jednotku č. 8406	48,6 m ²	486 /182605
terasa k bytu č. 8406	44,1 m ²	
chodby, schodiště	91,0 m ²	
		6975

9.np

		spoluvlastnický podíl
byt tvořící jednotku č. 9201	100,0 m ²	1000 / 182605
terasa k bytu č. 9201	40,0 m ²	
byt tvořící jednotku č. 9202	62,7 m ²	627 / 182605
terasa k bytu č. 9202	40,3 m ²	
byt tvořící jednotku č. 9203	68,5 m ²	685 / 182605
chodby, schodiště	21,7 m ²	

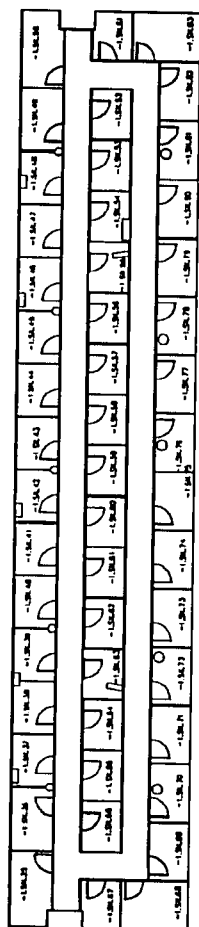
2312

Příloha č. 2

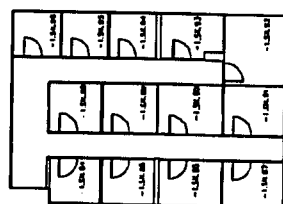
Schémata všech Jednotek a Společných částí včetně Výlučných společných částí

Schéma sklepních kójí

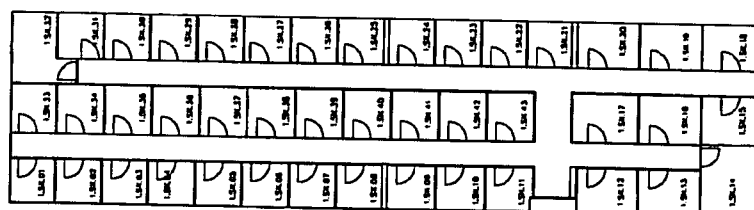
1.p.1/1



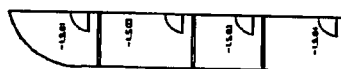
1.pp/2



১.৩০



5/dd.1

 $\Sigma/pd \cdot 1$ 

1.p.4

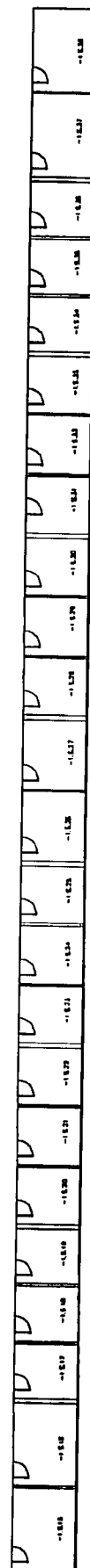
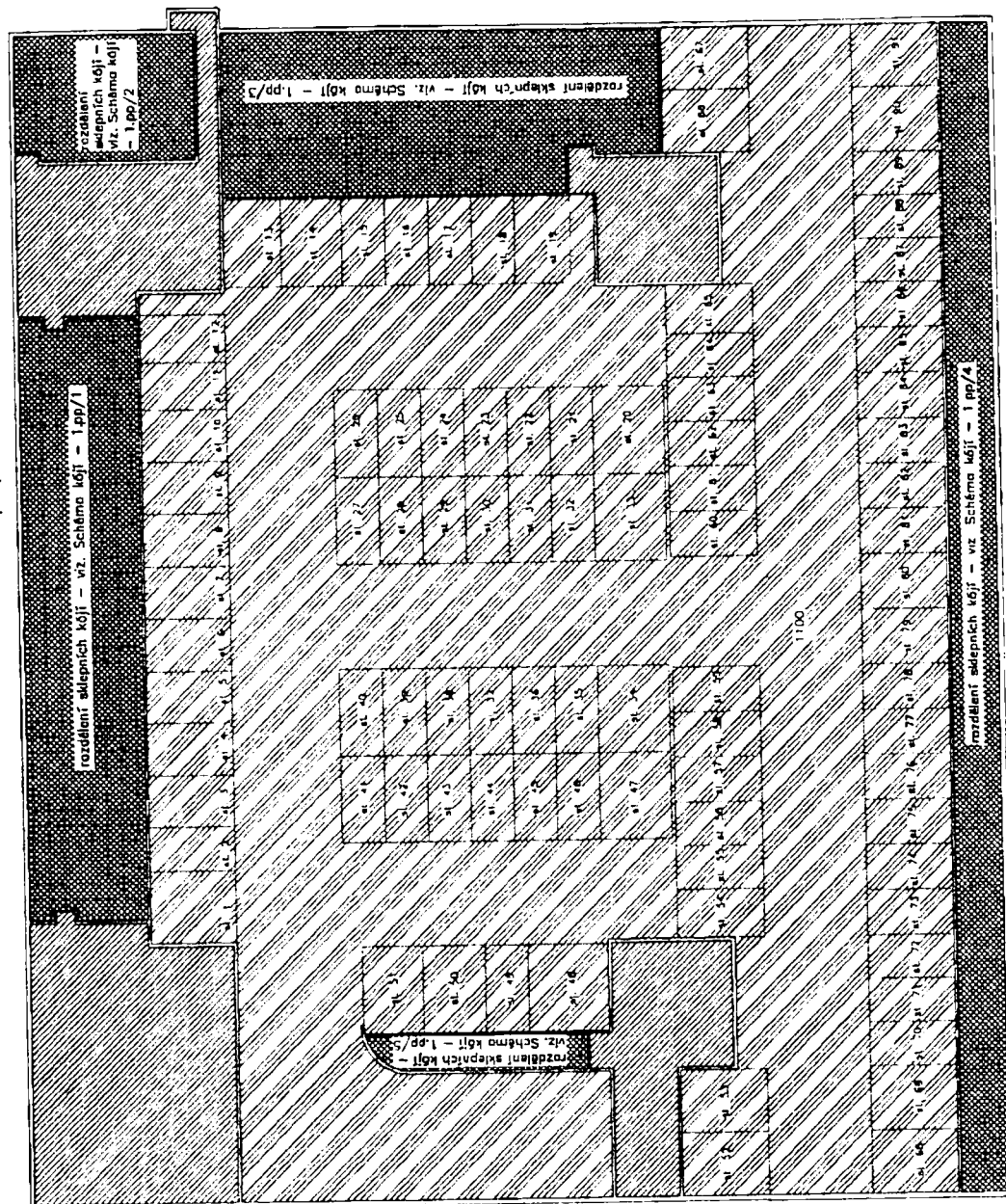
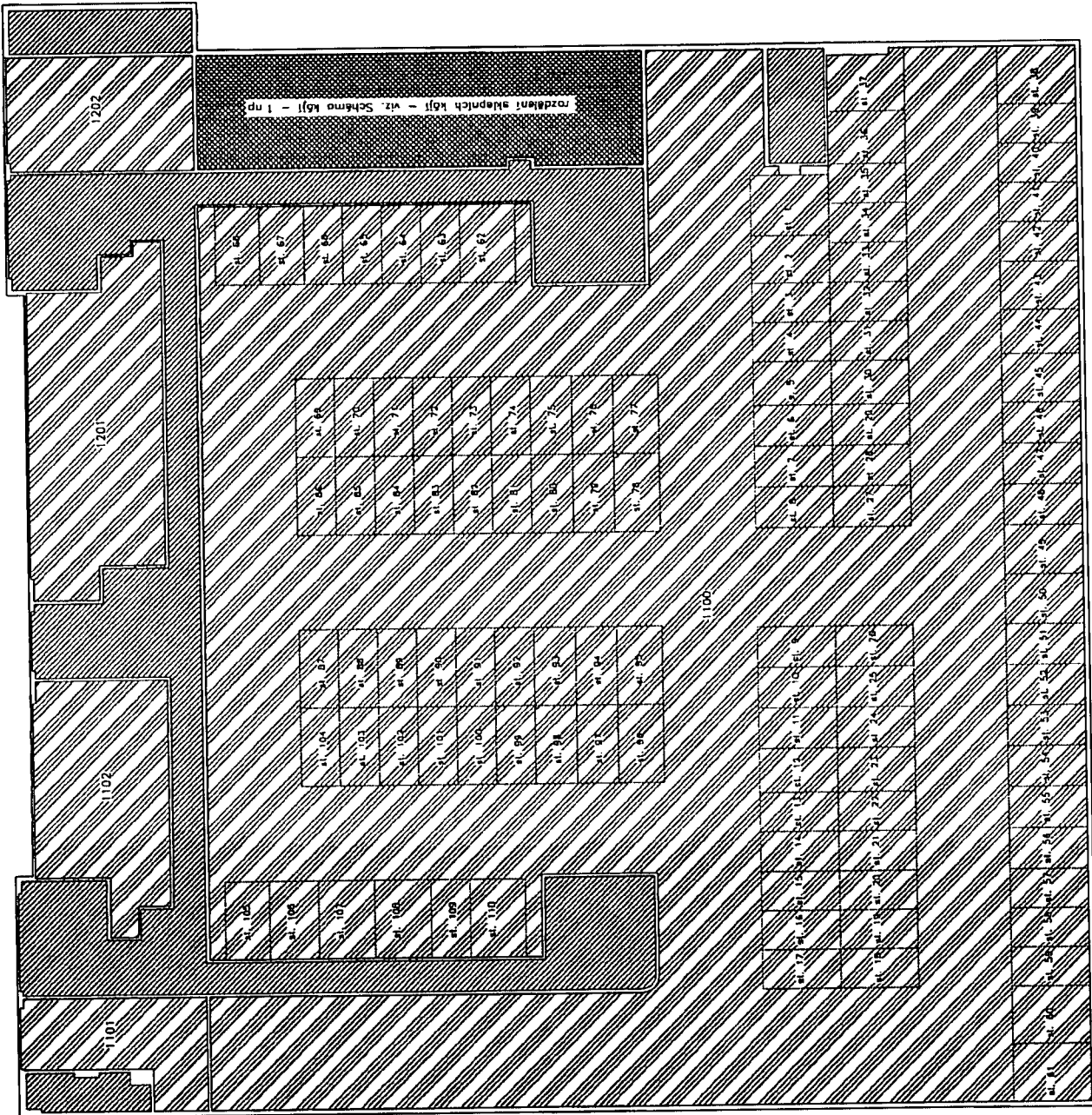


Schéma 1.pp



Schema 1.np



byl	
nebylo	
společně	
společně, ale všem vědom	

Architectural floor plan of a building with a central courtyard. The plan shows various rooms and terraces, each labeled with a number and a corresponding letter. The layout is symmetrical around the central courtyard. The top half of the plan includes rooms 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, and 2409. The bottom half includes rooms 2101, 2102, 2103, 2104, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, and 2310. Terraces are labeled with letters A through J. The central courtyard is labeled 'COURTYARD'.



Schéma 3.np



Schéma 4.np

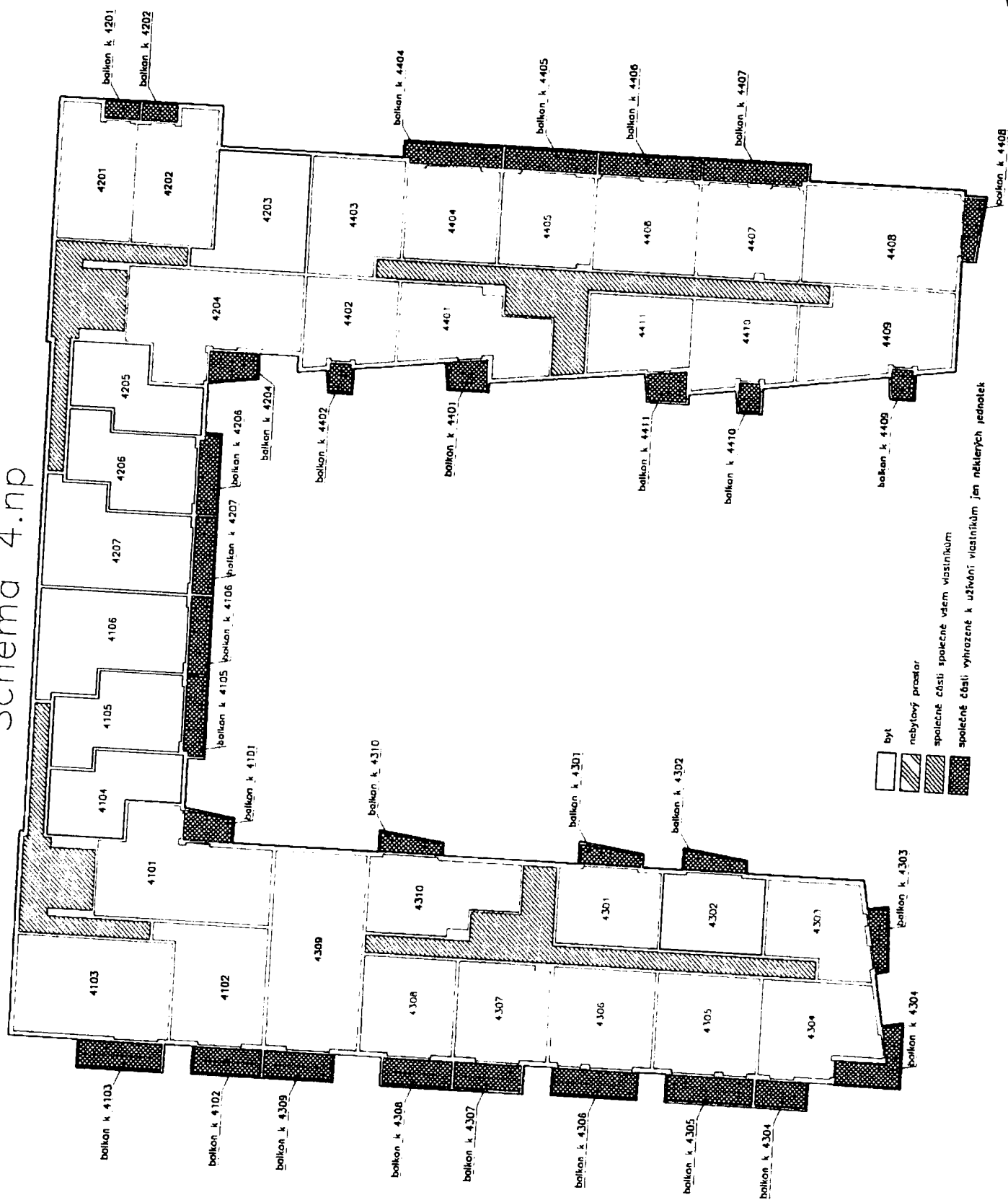


Schéma 5.np

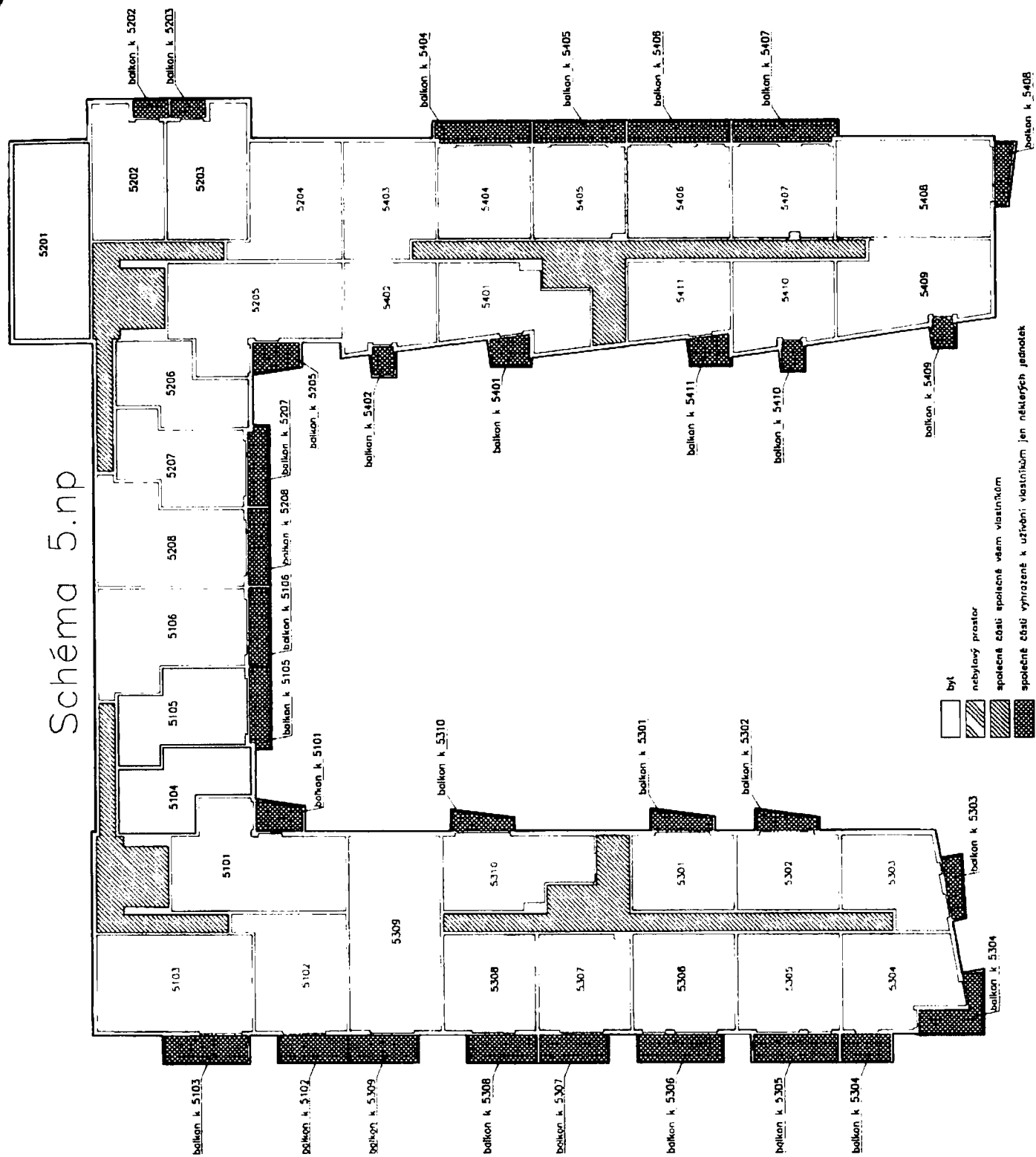


Schéma 6.np

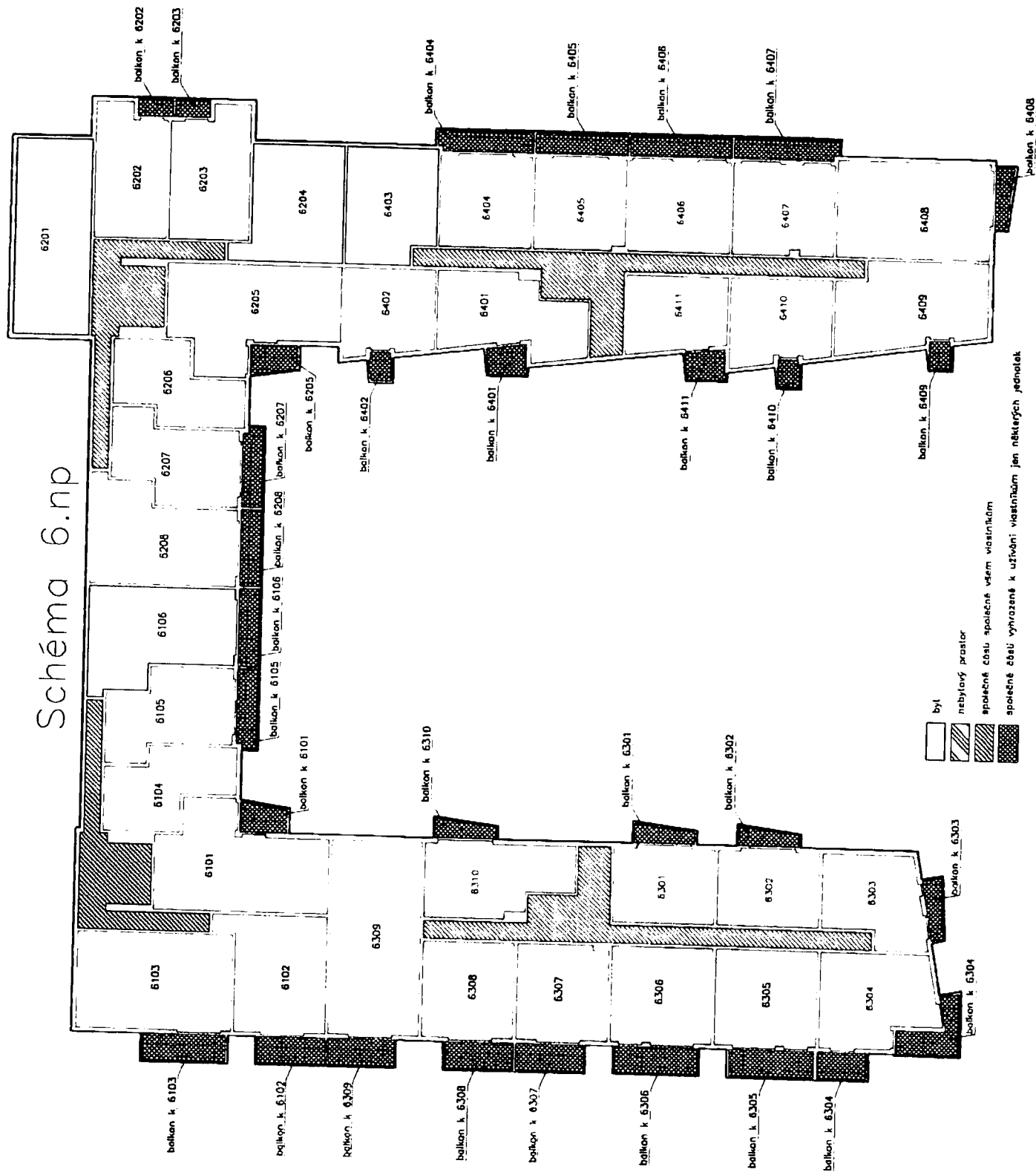


Schéma 7.np

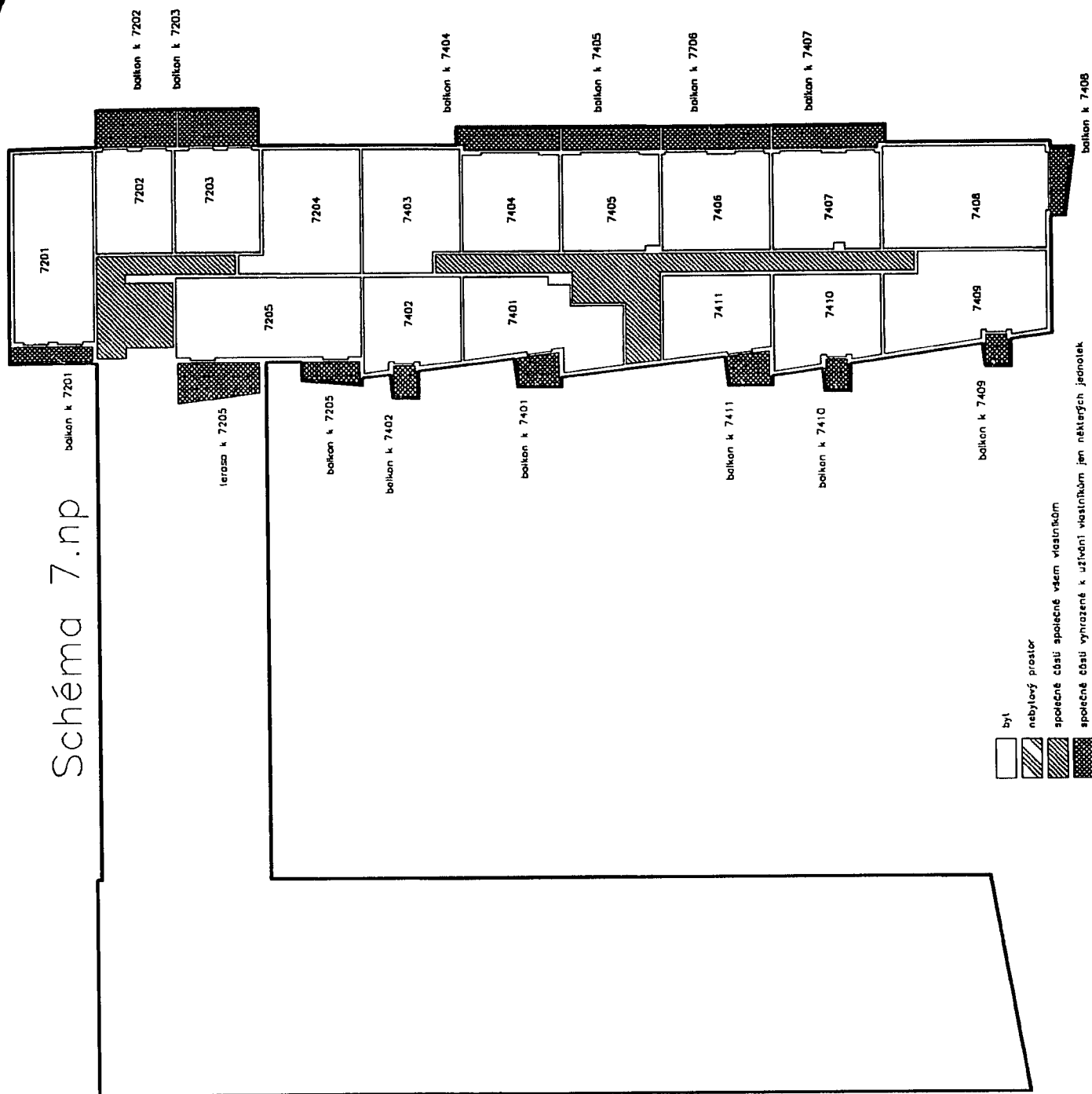


Schéma 8.np

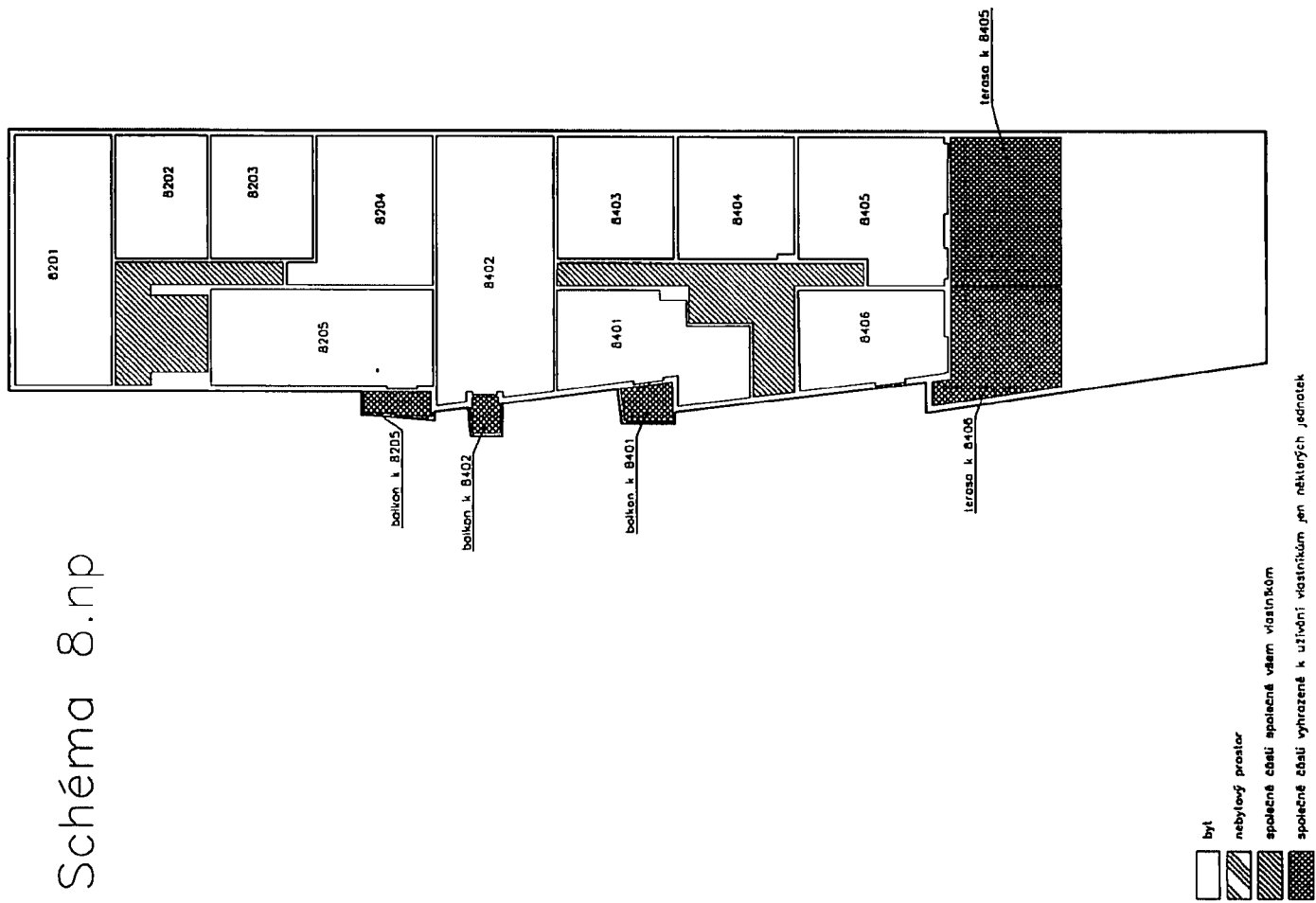
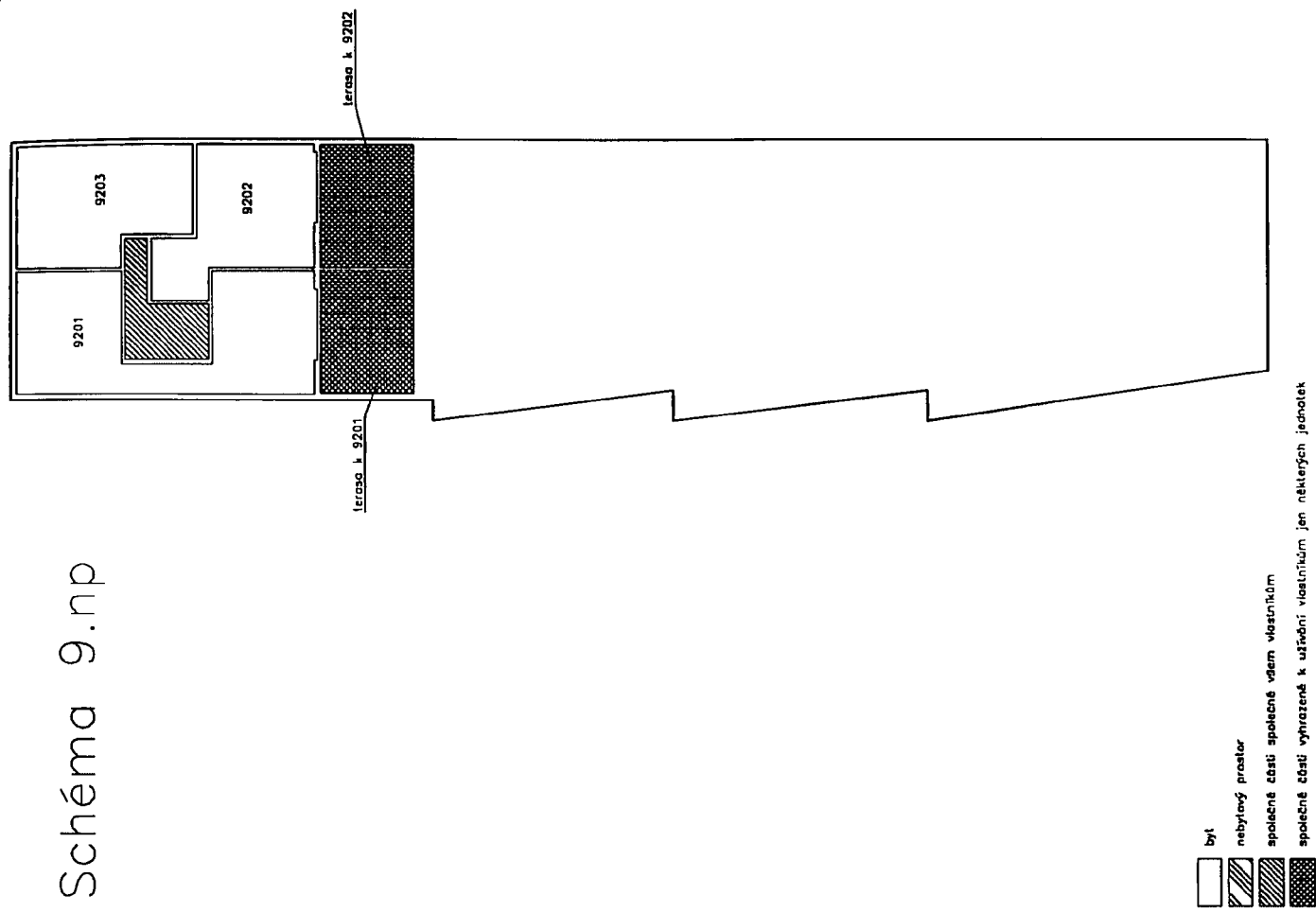


Schéma 9.np



Příloha č. 3

Stanovy Společenství vlastníků Horynova 2389/1, Praha 4

Článek I.

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu č.p. 2389 a pozemků parc. č. 2014/645 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2.611 m², parc. č. 2014/11 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 258 m², parc. č. 2014/184 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3.923 m², parc. č. 2014/297 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 315 m², parc. č. 2014/322 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 261 m², parc. č. 2014/369 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 145 m², parc. č. 2014/647 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 118 m², parc. č. 2014/648 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 233 m², parc. č. 2014/666 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 60 m², parc. č. 2014/667 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 184 m², parc. č. 2014/668 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 110 m², parc. č. 2014/669 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 78 m², parc. č. 2014/670 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 197 m², parc. č. 2014/671 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 81 m², parc. č. 2014/672 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 137 m², parc. č. 2014/674 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 123 m², parc. č. 2014/675 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 19 m², parc. č. 2014/677 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 62 m², parc. č. 2985/6 – ostatní plocha, zeleň, o výměře 77 m² a výkon oprávnění z věcného břemene zřízeného k tíži pozemku parc. č. 2014/646 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 53 m², to vše v k.ú. Chodov, obec Praha, podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění (dále jen „ObčZ“), o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemků.

(3) Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech ve smyslu ust. § 1194 odst. 2 ObčZ.

(4) Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.

(5) Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce ve smyslu ust. čl. VII. odst. 9 písm. d) těchto stanov, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění.

(6) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.

Článek II.

Název a sídlo společenství

(1) Název společenství: **Společenství vlastníků Horynova 2389/1, Praha 4**

(2) Sídlo společenství: Horynova 2389/1, Chodov, 149 00 Praha 4

Článek III. Členství ve společenství

- (1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby) v domě, pro který společenství vzniklo.
- (2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
- (3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů; ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (4) Spoluvlastníci jednotky a manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
- (5) Spoluvlastníci jednotky písemně zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- (6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

Článek IV. Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

- (1) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, datum narození, označení jednotky, již se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu, den vzniku a zániku členství ve společenství velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění a všechny změny evidovaných skutečností; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu, než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování. Se souhlasem člena společenství se do seznamu členů též zapisují kontaktní údaje, jako jsou telefonní čísla, e-mailové adresy apod.
- (2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se mimo údajů vymezených v odst. 1) tohoto článku také jméno a příjmení zmocněného společného zástupce, přičemž originál zmocnění společného zástupce se zakládá jako příloha seznamu členů společenství.
- (3) Je-li členem společenství právnická osoba, pak se do seznamu členů společenství uvede mimo údajů vymezených v odst. 1) tohoto článku také název nebo obchodní firma této právnické osoby, sídlo a identifikační číslo (IČ) právnické osoby, telefonní čísla, e-mailové adresy a jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu fyzické osoby oprávněné zastupovat člena-právnickou osobu. Zmocnění zástupce člena-právnické osoby se zakládá jako příloha seznamu členů společenství.
- (4) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.
- (5) Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky-členem společenství. Změny v údajích o

společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, již se ruší předchozí plná moc.

(6) Každý, kdo nabytí jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství, popř. osobě určené společenstvím nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. nabývacím titulem a vyzněním o provedení vkladu vlastnického práva do veřejného seznamu katastru nemovitostí nebo výpisem z veřejného seznamu-katastru nemovitostí nebo pravomocným rozhodnutím soudu apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, příp. bydliště, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky. Poruší-li vlastník jednotky tuto svou oznamovací povinnost, je společenství oprávněno vymáhat po vlastníkově smluvní pokutu ve výši 50,-- Kč (slovy: Padesátkorunčeských) za každý započatý den prodlení vlastníka se splněním oznamovací povinnosti dle tohoto odstavce a vlastník je povinen na výzvu společenství tuto pokutu uhradit. Maximální výše této pokuty však smí činit nejvýše částku 10.000,-- Kč (slovy: Desettisíckorunčeských).

(7) Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství, popř. osobě určené společenstvím, vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost, příp. bydliště a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce. Poruší-li vlastník jednotky tuto svou oznamovací povinnost, je společenství oprávněno vymáhat po vlastníkově smluvní pokutu ve výši 50,-- Kč (slovy: Padesátkorunčeských) za každý započatý den prodlení vlastníka se splněním oznamovací povinnosti dle tohoto odstavce a vlastník je povinen na výzvu společenství tuto pokutu uhradit. Maximální výše této pokuty však smí činit nejvýše částku 10.000,-- Kč (slovy: Desettisíckorunčeských).

(8) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za újmu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkově jednotky rovněž písemně nejpozději do deseti (10) dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

(9) Společenství zřizuje informační desku s aktuálními informacemi pro členy společenství. Společenství zřizuje internetové stránky, ke kterým mají členové společenství přístup na základě přihlašovacího jména a hesla. Prostřednictvím internetových stránek jsou členům společenství zpřístupněny informační deska, základní dokumenty společenství, seznam členů společenství, smlouvy uzavřené společenstvím, zápisy ze zasedání shromáždění (včetně příloh) a informace o zasedáních volených orgánů společenství. Za obsah informační desky a internetových stránek společenství odpovídá statutární orgán společenství.

(10) Společenství má povinnost uchovávat své dokumenty v rozsahu obdobném jako spolek za podmínek stanovených příslušnými právními předpisy.

Článek V.

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

(1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.

(2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:

- a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění,
- b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
- e) obracet se se stížnostmi na kontrolní komisi,
- f) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části domu a pozemky, nesmí však ztížit vlastníkovi jiné jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
- g) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemky spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,
- h) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
- i) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
- j) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
- k) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- l) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
- m) na požádání obdržet zápis ze shromáždění, a
- n) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.

(3) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:

- a) dodržovat tyto statuty a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami,
- b) řídit se právními předpisy, pravidly určenými těmito stanovami, domovním řádem, pravidly pro rekonstrukce jednotek a provozními řády a především v případě pravidel pro užívání společných částí a pozemků a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu, bytu a nebytového prostoru; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pravidel pro rekonstrukce jednotek a provozních řádů pro užívání společných částí domu (společných technických zařízení), pokud jsou usneseními shromáždění schváleny,
- c) udržovat na svůj náklad jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- d) udržovat na svůj náklad společné části domu či pozemek nebo jeho část přenechanou vlastníkovi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- e) hradit včas a řádně zálohy stanovené na úhradu cen služeb a hradit včas a řádně nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- f) hradit včas a řádně příspěvky stanovené na správu domu a pozemků a zálohy na ně ve stanovené výši; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov,
- g) uhradit další poplatky, jsou-li z rozhodnutí shromáždění vybírány,

- h) uhradit příslušenství, sankce a pokuty podle těchto stanov nebo stanovené právním předpisem v případě, kdy je vlastník v prodlení s plněním svých závazků vůči společenství a uhradit náklady na vymáhání porušovaných povinností souvisejících se členstvím ve společenství,
- i) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu společenství přístup do jednotky nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, elektrické energie, svodů odpadních vod apod.) procházejících jednotkou nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny předem, kdy má být umožněn vstup do bytu, nebytového prostoru nebo výlučně užívané společné části domu,
- j) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do jednotky za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v jednotce,
- k) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,
- l) předložit včas statutárnímu orgánu společenství, popř. jiné osobě určené společenstvím, stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svoji jednotku, pokud je podle příslušných právních předpisů dokumentace vyžadována, ověřenou stavební dokumentaci, je-li příslušnými právními předpisy vyžadována, harmonogram stavebních prací a označení osoby, která bude stavební práce provádět, včetně kontaktních údajů na tuto osobu a umožnit přístup do jednotky, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků,
- m) odstranit v přiměřené době na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo další uživatelé jednotek a příslušníci jejich domácnosti, kterým vlastník přenechal jednotku do užívání,
- n) neprodleně upozorňovat orgány společenství, popř. jiné osobě určené společenstvím, na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozuji a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškození a předcházení škodám,
- o) v případě dlouhodobější nepřítomnosti trvající déle než dva měsíce sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do jednotky,
- p) sledovat informační desku společenství.

(4) Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek,

(5) Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.

Článek VI.

Orgány společenství-společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) předseda společenství,
- c) kontrolní komise.

(2) Orgány uvedené v odst. 1 písm. b) a c) čl. VI. těchto stanov jsou volenými orgány společenství.

(3) Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí pět (5) let ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do

dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří (3) měsíců ode dne uplynutí funkčního období.

(3) Členství ve voleném orgánu končí uplynutím funkčního období a v průběhu funkčního období končí také odstoupením z funkce, odvoláním z funkce podle těchto stanov, smrtí člena voleného orgánu společenství-fyzické osoby a zánikem člena voleného orgánu společenství-právní osoby bez právního nástupnictví.

(4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství a adresovaným shromáždění. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou (2) měsíců po doručení prohlášení o odstoupení.

(5) Pokud počet členů kontrolní komise neklesl pod polovinu, může kontrolní komise povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění, kdy musí dojít k příslušné volbě.

(6) Shromáždění může volit dva náhradníky předsedy společenství a náhradníky členů kontrolní komise v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 7 tohoto článku.

(7) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolventního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři (3) roky, může se stát členem voleného orgánu jediné v případě, že to předem oznámila na shromáždění.

(8) Je-li členem voleného orgánu právní osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právní osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 7 tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.

(9) Člen kontrolní komise – fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(10) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel (manželka), partner nebo osvojenec (osvojitel) je členem voleného orgánu společenství.

(11) Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu společenství.

(12) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.

(13) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny.

Článek VII. Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek jako členové společenství (dále jen „vlastník jednotky“ nebo „vlastníci jednotek“). Spoluvlastníci

jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.

(2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu a pozemcích. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění.

(3) Shromáždění je způsobilé se unášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

(4) Statutární orgán je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen statutární orgán svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.

(5) Pokud není podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odst. 4 tohoto článku ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.

(6) Svolavatel shromáždění uveřejní pozvánku na informační desce společenství nejméně 15 (slovy: *patnáct*) dnů přede dnem konání zasedání shromáždění a současně ji vloží do všech označených poštovních schránek vlastníků jednotek v domě; uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu. Uvedl-li vlastník do seznamu členů e-mailovou adresu, zasílá se pozvánka pouze elektronicky na příslušnou e-mailovou adresu. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání zasedání shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.

(7) Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Plná moc musí mít písemnou formu, musí z ní být patrné, kdo je zastoupen, v jakém rozsahu je zastupován a identifikace zmocněnce. Zmocněnec musí být zletilý a plně svéprávný. Zmocněnec se prokáže platným dokladem totožnosti. Plná moc se založí jako příloha prezenční listiny.

(8) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volbě a odvolání členů volených orgánů, jejich náhradníků a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky,
- e) vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření společenství a správě domu; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemků vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou podle odst. 9 písm. e) zdola, předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou,
- f) schvalování rozpočtu společenství,
- g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemků na základě rozpočtu pro příští období,

- h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemků,
- i) druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami,
- j) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- k) změně účelu užívání domu nebo jednotky,
- l) změně podlahové plochy jednotky,
- m) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- n) změně podílu na společných částech domu a pozemcích,
- o) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- p) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku ve výši 1.000,- Kč bez daně z přidané hodnoty v průměru na jednu jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech domu,
- q) schválení domovního řádu, pravidel pro rekonstrukce jednotek a provozní řády pro užívání společných částí domu (společných technických zařízení) v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu.

(9) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu:

- a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku ve výši 50.000,- Kč v jednotlivém případě,
- c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- e) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním,
- f) zásady pro uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí.

(10) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(11) Zasedání shromáždění řídí předseda společenství nebo jiná předsedou společenství pověřená osoba. Je-li svoláno zasedání shromáždění podle odst. 5) čl. VII. těchto stanov, řídí zasedání člen určený svolavatelem shromáždění. Není-li přítomen člen určený svolavatelem, řídí zasedání nejstarší přítomná fyzická osoba z těchto svolavatelů, bez ohledu na to, zda jde o člena - fyzickou osobu nebo zástupce člena - právnické osoby. Odmítne-li zasedání řídit, předsedajícím se stává druhý nejstarší přítomný z těchto svolavatelů, a tak dále.

(12) Není-li zasedání shromáždění svolané dle ust. čl. VII. odst. 4) věta první těchto stanov usnášeníschopné v dobu, na kterou byla svoláno, vyčká se dalších 30 minut. Není-li zasedání usnášeníschopné ani po 30 minutách od doby, na kterou bylo svoláno, ukončí je svolavatel a do 60 dnů svolá shromáždění k opětovnému zasedání tak, aby návrh pořadu jednání obsahoval všechny body, které byly součástí návrhu pořadu jednání neúspěšně svolaného zasedání shromáždění, pokud statutární orgán nezvolil postup rozhodování mimo zasedání shromáždění dle čl. IX. těchto stanov.

(13) Na počátku každého zasedání shromáždění, jakmile je usnášení schopné, se provede volba zapisovatele a ověřovatele, poté se přistoupí k projednání a schválení návrhu pořadu jednání.

(14) Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje zvolený zapisovatel, a podepisují jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem a ověřovatelem zápisu. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, údaje o schváleném programu, zvoleném zapisovateli a ověřovateli zápisu, průběhu jednání, učiněných návrzích, plná znění přijatých usnesení, rozhodnutí, pokynů a závěrů, údaje o

usnášeníschopnosti shromáždění, výsledky všech hlasování a výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis musí být vyhotovený nejpozději do 30 dnů od ukončení zasedání shromáždění. Statutární orgán společenství zajistí, aby byly podstatné informace ze shromáždění bez zbytečného odkladu vyvěšeny na informační desce společenství, a to po dobu nejméně 10 dnů. Statutární orgán zašle vlastníkovvi jednotky na jeho žádost zápis ze zasedání shromáždění v elektronické podobě, pokud vlastník jednotky výboru sdělil svou e-mailovou adresu.

Článek VIII.

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

(1) Třičtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek-členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku VII. odst. 9 písm. d) shora,
- c) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru.

(2) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek určených v prohlášení nebo v pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemků, (např. velikosti podílu všech vlastníků jednotek na společných částech a pozemcích nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemků všech vlastníků jednotek z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech a pozemcích), vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek učiněný v písemné formě.

(3) Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odstavce 2 tohoto článku shora dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků jednotek a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.

Článek IX.

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usáset, může statutární orgán navrhnout v písemné formě nebo s využitím elektronických nebo jiných technických prostředků do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou nebo s využitím elektronických nebo jiných technických prostředků (rozhodování *per rollam*).

(2) Statutární orgán společenství může rozhodnout, aby namísto na zasedání shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě nebo s využitím elektronických nebo jiných technických prostředků mimo zasedání také ve všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění.

(3) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat:

- a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
- b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovvi jednotky,
- c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí patnáct (15) dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkovvi jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet (30) dnů.

(4) Pro rozhodnutí *per rollam* se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek. Pro rozhodnutí mimo zasedání o schválení nebo změně stanov, uzavření smlouvy o zástavním právu

k jednotkám podle článku VII. odst. 9) písm. d) těchto stanov a uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru se vyžaduje souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek. Pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemků, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech domu a pozemcích, vyžaduje se souhlas všech vlastníků v domě.

(5) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky v písemné formě nebo s využitím elektronických nebo jiných technických prostředků adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí nebo doručené s využitím elektronických nebo jiných technických prostředků; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.

(5) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě nebo s využitím elektronických nebo jiných technických prostředků výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

Článek X. Předseda společenství

(1) Předseda společenství (dále jen „**předseda**“) je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.

(2) Předseda je volen a odvoláván shromážděním.

(3) Předseda zastupuje společenství a jedná navenek za společenství. Písemné právní jednání za společenství podepisuje předseda.

(4) Předseda organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.

(5) Předseda zejména:

- a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
- b) informuje shromáždění o všech závažných skutečnostech dotýkajících se činnosti společenství,
- c) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,
- d) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství a o správě domu, které obsahují zejména údaje o stavu finančních prostředků na účtech (fondech) společenství, údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemků, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
- e) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do třiceti (30) dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; právo vlastníka jednotky-člena společenství obdržet na výzvu zápis ze shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení shromáždění seznamují vlastníci jednotek se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu,
- f) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemků a výši záloh na služby,
- g) uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství,

- h) odpovídá za spolehlivé vedení záznamu o stavu majetku společenství a za vedení účetnictví a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
- i) vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku IV. shora,
- j) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
- l) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů,
- m) uzavírá, mění a ukončuje smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemků,
- n) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
- o) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění,
- p) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,
- q) předkládá shromáždění k projednání a schválení dlouhodobý plán oprav,
- r) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
- s) dbá na dodržování pravidel pro užívání společných částí domu a pozemků, domovního řádu, pravidel pro rekonstrukce bytových jednotek (opravy v bytech), provozních řádů pro užívání společných částí (společných technických zařízení) a pořádku v domě,
- t) přijímá v souladu s právním řádem České republiky, těmito stanovami a usneseními shromáždění opatření k zajištění pořádku v domě a k realizaci usnesení shromáždění.

(6) Odpovědnost předsedy za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními ObčZ.

Článek XI. Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství nezávislým na ostatních orgánech společenství, který za svou činnost odpovídá pouze shromáždění vlastníků, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně předsedu a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění.

(2) Kontrolní komise je volena a odvolávána shromážděním, má tři členy a ze svého středu volí předsedu, který svolává a řídí jednání této komise a zajišťuje administrativu spojenou s činností komise; může volit také místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti

(3) Členové kontrolní komise jsou povinni jednat s péčí řádného hospodáře a chránit zájmy společenství.

(4) Kontrolní komise koná své schůze podle potřeby, nejméně však dvakrát za rok.

(5) Kontrolní komise je oprávněna:

- a) vyjadřovat se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru předkládané na shromáždění.

- b) kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti a podání vlastníků jednotek na činnost společenství nebo jeho ostatních orgánů,
- c) nahlížet do všech písemností, dokladů, dokumentů, účetnictví, účetních dokladů, pokladních dokladů společenství, do technické a stavební dokumentace domu a pozemku, do všech podkladů pro jednání orgánů společenství, do všech smluv uzavřených společenstvím nebo jménem společenství, do všech usnesení, rozhodnutí a opatření přijatých orgány společenství a do zápisů orgánů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svoji kontrolní činnost.
- d) upozorňovat předsedu na zjištěné závady a nedostatky, vyžadovat po něm zjednání nápravy.

(6) Pro pořizování zápisu z jednání kontrolní komise se ust. čl. VII. odst. 14 těchto stanov použije přiměřeně. V případě hlasování kontrolní komise obsahuje zápis též jmenovité výsledky hlasování a případné námitky a stanoviska odlišná od výsledku hlasování. Kontrolní komise je povinna umožnit nahlédnutí do svých zápisů všem členům společenství.

Čl. XII.

Pravidla pro správu domu a pozemků a pro užívání jednotek, společných částí domu a pozemků

A – Pravidla pro správu domu a pozemků

(1) Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníkům jednotek a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek, a pro zachování nebo zlepšení společných částí domu. Správa domu a pozemků zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužících všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části domu, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.

(2) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:

- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (prohlášení vlastníka budovy) nebo stanov společenství 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) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

(3) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:

- a) 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 společenství z jiných právních předpisů,

- b) 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,
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství,
- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství a z usnesení shromáždění přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství,
- e) 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,
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

(4) 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 osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní výměňková (předávací) stanice a podobná vyhrazená technická zařízení.

(5) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemků a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními ObčZ o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.

(6) Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu (nebytového prostoru) z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání jeho jednotky, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do jednotky.

(7) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemků. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánů společenství podle zákona a těchto stanov.

B – Pravidla pro užívání jednotek, společných částí včetně výlučných společných částí

(1) Vlastník jednotky má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva vlastníků ostatních jednotek a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov.

(2) Vlastník jednotky má dále právo (i) užívat společné části domu a pozemky určené ke společnému užívání spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov, (ii) užívat společné části domu pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí domu a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob, protipožární bezpečnost a bezpečnostní, protipožární, hygienické, zdravotní a ekologické předpisy (normy), a (iii) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí domu, včetně případného domovního řádu, pravidel pro rekonstrukce jednotek a provozních řádů pro užívání společných částí (společných technických zařízení).

- (3) Závady a poškození na společných částech domu a pozemků a na výlučných společných částech nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo ti, jimž vlastník jednotku přenechal jednotku k užívání, je vlastník jednotky povinen odstranit na své náklady. Společenství je po předchozí výzvě oprávněno zajistit odstranění takových závad a poškození na společných částech a prostorách domu způsobených vlastníkem jednotky nebo těmi, kteří jednotku užívají, nebo těmi, jimž vlastník jednotku přenechal k užívání a vlastníkovi jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
- (4) Vlastník jednotky je povinen dodržovat ustanovení právních předpisů o požární ochraně, požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty, požární větráky ap.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy. Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech jakékoliv předměty nebo materiály (zejména na společných chodbách a na společných schodištích). Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkovi jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
- (5) Držitel zvířete nese plnou odpovědnost za jím držená zvířata, popř. jiné živočichy, přičemž je povinen dodržovat povinnosti pro něj z toho vyplývající z právního řádu České republiky, zejména je povinen dbát toho, aby chovem těchto zvířat (živočichů) nedocházelo k rušení práv ostatních obyvatel domu. Držitel zvířete (živočicha) je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná zvířata (živočichové). Pokud tato zvířata (živočichové) znečistí společné části, je držitel zvířete (živočicha) povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění. Společenství je po předchozí výzvě oprávněno zajistit úklid tohoto znečištění a držiteli zvířete (živočicha) vyúčtovat náklady s tím spojené. V případě oprávněné stížnosti jiného obyvatele domu na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem v důsledku držení zvířete (živočicha) předá statutární orgán společenství záležitost k řešení příslušnému orgánu veřejné moci.
- (6) Vlastníci jednotek jsou při užívání společných částí povinni zejména:
- a) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům,
 - b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky výbušné, třaskavé, snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo ve společných částech domu užíváno otevřeného ohně,
 - c) dodržovat zákaz kouření ve společných částech domu,
 - d) dodržovat zákaz konzumace (aplikace) alkoholických nápojů, návykových, omamných a psychotropních látek a jedů ve společných částech domu,
 - e) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójiích, na lodžích, balkonech, terasách a předzahrádkách nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
 - f) nečistit obuv, šaty a jiné předměty ve společných částech domu,
 - g) nevětrat byty a nebytové prostory do společných částí domu,
 - h) zachovávat stále volnou průchodnost chodeb a schodišť ve všech podlažích.
- (7) Vlastník jednotky nesmí bez předchozího písemného souhlasu společenství vlastníků umísťovat na vnější konstrukce domu, např. balkony, lodžii, terasy a oken, na fasádu a anténní stožár společné televizní antény jakákoliv zařízení a předměty. Sušení prádla na fasádě není dovoleno.
- (8) Je zakázáno cokoli vyhazovat či vylévat nebo vystřelovat nebo vyhazovat hořlavé předměty, jako jsou např. výrobky zábavné pyrotechniky, ze střechy, z oken, lodžii, balkonů a teras.
- (9) Květiny v oknech, na lodžích, balkonech, terasách apod. musejí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
- (10) Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu společenství.

(11) Výtahy lze použít pro účely stěhování a přepravu materiálu pouze při použití pomůcek zabezpečujících ochranu interiérů výtahů (přepravní vozík, gumová podlážka apod.) a dodržení výrobcem stanovených podmínek pro provoz výtahů, zvláště pak respektování max. zatížení kabiny, rovnoměrné rozmístění břemen a jejich upevnění proti posunutí.

(12) Ve společných částech je zakázán podomní prodej.

(13) V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. jsou vlastníci a další uživatelé jednotek povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučných elektrických spotřebičů a vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost. Je také třeba přiměřeně ztlumit zvuk rozhlasových a televizních přístrojů, magnetofonů a jiných přehrávačů. Provádí-li vlastník nebo jiný uživatel jednotky v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva ap.), smí tak činit jen v pracovní dny od 8.00 hod. do 19.00 hod., v sobotu jen od 8.00 hod. do 18.00 hod. s dodržením poledního klidu od 12.00 hod. do 14.00 hod; úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk není dovoleno provádět v neděli a o svátcích uznaných státem jako dny pracovního klidu.

(14) Pokud to nezbytně vyžaduje správa, provoz, opravy, úpravy nebo údržba ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku (ať již se správa, provoz, oprava, úprava nebo údržba týká společných částí včetně výlučných společných částí, jak je vymezuje prohlášení vlastníka, nebo přilehlých pozemků), je vlastník jednotky povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky. Vlastník jednotky je povinen umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot, jsou-li tato zařízení umístěna v jednotce. Každý vlastník jednotky je povinen provádět na svůj náklad opravu oken (resp. výkladců), garážových vrat, topných těles a přívodů, které jsou uvnitř bytu či nebytového prostoru příslušné jednotky.

(15) Mimořádné a havarijní opravy, jež nesnesou odkladu, je povinno neprodleně provést společenství nebo vlastník jednotky, který takový stav zjistí. Poté bude bez zbytečného odkladu informovat ostatní vlastníky jednotek o vzniklé situaci, o krocích, které byly uskutečněny pro odstranění takového závadného stavu, a o vynaložených nákladech. Mimořádnými opravami se rozumí zejména případy hrozících havárií, způsobení škody většího rozsahu, případy, které mohou vážným způsobem ohrozit životy či zdraví osob apod. Havarijními opravami se rozumí opravy za účelem zamezení vzniku dalších škod. Jde zejména o odstranění úniku vody z vodovodního či topného potrubí a topných těles, splášků, obnovení přívodu elektrické energie, zabránění zatékání do stavby střechou, obvodovým pláštěm či spodní stavbou.

(16) Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, statika domu, fasáda domu (včetně jejího barevného řešení) a střecha domu jsou bez předchozího písemného souhlasu společenství nepřipustné. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost podílů na společných částech včetně výlučných společných částí, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě (ust. § 1170 a násl. ObčZ) uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě. V případě jakéhokoli zásahu do topného systému jednotky, který by mohl ovlivnit topný systém domu, je nutné získat předchozí souhlas všech vlastníků jednotek.

(17) Opravy a údržbu v jednotkách mimo vyjmenované Společné části si zajišťují vlastníci jednotek samostatně.

(18) Vlastník jednotky a osoby s ním v jednotce pobývající se dále řídí ustanoveními domovního řádu, pravidel pro rekonstrukce jednotek a provozních řádů pro užívání společných částí (společných technických zařízení), pokud jsou společenstvím vydány usneseními shromáždění, které určují další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí, zavírání vstupu do domu apod.

(19) Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl

a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu, bytu nebo nebytového prostoru.

(20) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí domu či pozemků porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech domu či pozemcích některé předměty anebo jinak užívá společné části domu či pozemky v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkově jednotky.

(21) Vlastník jednotky je povinen uzavřít smlouvu o pojištění jednotky a příslušné části domu (pojištění stavby) ke dni nabytí vlastnického práva k jednotce, pokud již nebyla uzavřena dříve společenstvím či jiným vlastníkem tak, aby byla pojištěna příslušná jednotka a příslušný podíl na společných částech domu.

(22) Balkóny, terasy a předzahrádky jsou určeny k výlučnému užívání vlastníky těch jednotek, ke kterým konkrétní balkón, terasa nebo předzahrádka bezprostředně přiléhá a ze kterých je příslušný balkón, terasa nebo předzahrádka přístupná.

(23) Povinnost podílet se na správě, provozu, opravách, úpravách a údržbě garáže (včetně garážových vrat) mají pouze spoluvlastníci této garáže jako jednotky. Spoluvlastníci či uživatelé garáže jsou dále povinni umožnit přístup osobám zajišťujícím provoz a údržbu Společných částí, jejich vybavení či domu jako celku nebo případně prostorů v domě přístupných pouze přes tuto garáž, jako mohou být technické místnosti pro umístění technologických zařízení, a dále veškerých rozvodů, které jsou Společnými částmi, vedoucích přes tuto garáž (jedná se zejména o vedení technických instalací jak pod stropní konstrukcí, tak i podél či skrz obvodových zdí, jako jsou například silnoproudé či slaboproudé instalace, rozvody kanalizace, vody, tepelné energie, apod.).

(24) Předseda je oprávněn rozhodnout o udělení pokuty členovi společenství až do výše 5.000,-- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) v případě, že:

a) neumožní společenství po předchozí výzvě dle ust. čl. V. odst. 3 písm. i) těchto stanov přístup do jednotky nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody apod.) procházejících bytem, nebo se v něm nacházejících nebo neumožní v souladu s ust. čl. V. odst. 3 písm. j) těchto stanov přístup do jednotky za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií a odečtu naměřených hodnot na těchto zařízeních,

b) opakovaně nebo závažně poruší povinnost vyplývající z Pravidel pro správu domu a pozemků v ust. čl. XII. písm. A), Pravidel pro užívání jednotek, společných částí včetně výlučných společných obsaženými v ust. čl. XII. písm. B) těchto stanov nebo obsaženou v domovním řádu.

(25) Udělení pokuty dle předchozího odstavce tohoto článku vždy musí předcházet písemná výzva členovi společenství ke splnění jím porušené povinnosti v přiměřené lhůtě obsahující upozornění na možnost udělení této pokuty společenstvím v případě nesplnění dotčené povinnosti. Výši pokuty dle předchozího odstavce tohoto článku výbor stanoví v každém jednotlivém případě s ohledem na míru závažnosti porušení dotčené povinnosti a na charakter porušené povinnosti. Předseda je oprávněn v případech hodných zvláštního zřetele upustit v konkrétním případě od vymáhání povinnosti pokutu uhradit. Člen společenství je povinen uhradit pokutu do 30 dnů od doručení písemné výzvy předsedy členovi společenství k její úhradě.

Článek XIII.
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství,
pro příspěvky na správu domu a pozemků a úhradu cen služeb
a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- (1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
- (2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější. Cílem rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké dlouhodobé zálohy na opravy společných částí plánované v budoucích letech.
- (3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemků kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.
- (4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.
- (5) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“.
- (6) Rozpočet nákladů pod odst. 3 a 4 shora se stanoví na roční období.
- (7) Rozpočet nákladů uvedených pod odst. 5 shora se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.
- (8) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu a pozemků uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemků

- (1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemků podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.
- (2) Příspěvek na správu domu a pozemků platí vlastníci jednotek formou záloh na účet společenství do posledního dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním jednotky.
- (3) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům a pozemky spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
- (4) Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na svůj náklad.
- (5) Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemků se s jednotlivými vlastníky jednotek nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.

(6) Podle zásad uvedených pod odst. 1 až 3 této části B stanov se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých odstavců jejich části A stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka jednotky.

(7) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemků ke dni účinnosti převodu vypořádat.

(8) Převádí-li vlastník jednotky vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemků přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Vlastník jednotky ručí za uhrazení dluhů, které na nabyvatele přešly.

C. Rozúčtování nákladů na služby

(1) Službami jsou zejména:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
- b) dodávka tepla a teplé vody,
- c) odvoz komunálního odpadu,
- d) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
- e) náklady na provoz vzduchotechniky,
- f) osvětlení společných prostor v domě včetně spotřeby energií (elektrina, apod.), vody a stočného ve společných částech,
- g) úklid společných prostor v domě,
- h) odvod odpadních vod a odvod dešťových vod,
- i) náklady na provoz výtahů,
- j) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek,
- k) další služby poskytované na základě rozhodnutí shromáždění.

(2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.

(3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství do posledního dne v kalendářním měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemků. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník jednotky má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě. Vlastník dbá o to, aby si bez zbytečného odkladu zvýšil zálohy na jednotlivé služby na úroveň odpovídající výši nákladů na jednotlivé služby tohoto vlastníka.

(4) Náklady na služby se rozúčtují následovně:

- a) náklady uvedené v odst. 1 písm. a) shora se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
- b) náklady uvedené v odst. 1 písm. b) shora se rozúčtují podle zákona, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (nyní zákon č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a právního předpisu o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům (nyní vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb.),
- c) náklady uvedené v odst. 1 písm. c) až h) shora se rozúčtují podle velikosti spoluvlastnických podílů, nestanoví-li právní předpisy a vyhlášky jinak,
- d) náklady uvedené v odst. 1 písm. i) shora se rozúčtují podle velikosti spoluvlastnických podílů,
- e) náklady uvedené v odst. 1 písm. j) a k) shora se rozúčtují zákona, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (nyní zákon č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů), pokud shromáždění nerozhodlo jinak.

(5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:

- a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.

(6) Vlastník jednotky (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

(7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř (4) měsíců po skončení zúčtovacího období. Zúčtovacím obdobím se rozumí kalendářní rok.

(8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř (4) měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.

(9) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti (30) dnů ode dne doručení.

(10) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti (5) měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku jednotky ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopii podkladů podle těchto stanov.

(11) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění nadpoloviční většinou hlasů vlastníků jednotek; nebude-li takové rozhodnutí přijato, rozúčtují se náklady na služby podle zákona č. 67/2013 Sb., v platném a účinném znění.

D. Majetek a hospodaření společenství

(1) Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemků, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení ObčZ o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.

(3) Vlastníci jednotek ručí za dluhy společenství v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech.

(4) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemků, s peněžitým plněním zálohových plateb na služby a úhradou nedoplatku vyplývajícího z ročního vyúčtování nákladů na služby, které přesahuje pět (5) dnů ode dne jeho splatnosti je vlastník jednotky povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy (v době přijetí těchto stanov se jedná o ustanovení § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném a účinném znění).

Článek XIV.

Zrušení a zánik společenství nebo bytového spoluvlastnictví

(1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

(2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět (5). V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemků a pro příspěvky na ni.

(3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech domu a pozemcích.

(4) Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka je pak rovna velikosti podílu, jakou měl vlastník jednotky na společných částech domu a pozemcích.

(5) Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.

(6) Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.

(7) Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Článek XV.

Přechodná a závěrečná ustanovení

(1) Nevyplyvá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 ObčZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a náhradní členské schůzi.

(2) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení ObčZ zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném a účinném znění, a souvisejících předpisů, zejména z prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb., v platném a účinném znění.

(3) Co je stanoveno v těchto stanovách o bytu, platí také pro nebytový prostor.

(4) Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu trvalého pobytu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybnosti považují za doručené třetím pracovním dnem po odeslání.

(5) Je-li evidovaná adresa trvalého pobytu člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybnosti považují za doručené třetím pracovním dnem po vhození.

(6) Sdělí-li vlastník jednotky společenství e-mailovou adresu pro doručování písemností, může společenství zasílat písemnosti určené členům společenství prostřednictvím elektronické pošty na tuto e-mailovou adresu; tyto písemnosti se v případě pochybnosti považují za doručené třetím pracovním dnem následující po odeslání.

(7) Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou doručovací adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem.

(8) Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství opatřena jeho podpisem.

(9) Člen společenství je povinen uhradit společenství náklady na poštovné, pokud je písemnost zasílána na jeho žádost na jinou doručovací adresu, než je adresa jednotky, jiné kontaktní osobě, doporučeně nebo s dodejkou.

(10) Ustanovení odst. 4) až 9) tohoto článku nevylučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.

(12) Tyto stanovy budou uloženy ve sbírce listin příslušného rejstříku společenství vlastníků jednotek a budou k dispozici u statutárního orgánu společenství.

(13) Tyto stanovy tvoří přílohu a nedílnou součást *Prohlášení vlastníka o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám* sepsaného dne 13. 3. 2017 Městskou částí Praha 11, IČ: 00231126, se sídlem Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 415. Společenství bude považováno za založené okamžikem vkladu vlastnických práv k jednotkám v důsledku uvedeného prohlášení do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hl. m. Praha, Katastrálním pracovištěm Praha.

(14) Změní-li se prohlášení vlastníka o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, vyhotoví statutární orgán společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí.

(15) Prvním předsedou společenství je obchodní společnost Jihoměstská majetková a.s., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12900, IČ: 28199081, se sídlem Praha 4 - Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 14900.

(16) Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem vzniku společenství.

Městská část Praha 11

jméno: []

funkce: []

Příloha č. 4
Stavební povolení



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 11

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 415

Odbor výstavby, Vidimova 1325, Praha 4, Telefon: [REDACTED]

Č.j.: OV/2009/000596 /Dn

Praha, dne 14.7.2009

Vyřizuje Ing. J. Drobá

ROZHODNUTÍ STAVEBNÍ POVOLENÍ

Odbor výstavby
Vidimova 1325, 149 41 Praha 415
-5-

Výroková část I:

Úřad Městské části Praha 11, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst.1 písm.c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a podle vyhlášky č.55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů ve stavebním řízení přezkoumal podle § 109 až § 114 stavebního zákona žádost o stavební povolení, kterou dne 4.3.2009 podal

Riverside Apartments, s.r.o., IČ 26195615, Ke Štvanici 656, 186 00 Praha 8, kterého zastupuje Architektonický ateliér OMICRON-K Ing.arch. Martin Kotlík, Žitná 560, 120 00 Praha 2

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání, po provedeném řízení:

Vydává podle § 115 stavebního zákona a § 5 a 6 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

s t a v e b n í p o v o l e n í

na stavbu:

" Zahrady Opatov - bytový objekt"
Praha 4, Chodov

(dále jen "stavba I ") na pozemku parc. č. 2014/11, 2014/184, 2014/369 v katastrálním území Chodov.

Výroková část II:

Úřad Městské části Praha 11, odbor výstavby, jako speciální stavební úřad příslušný podle § 15 odst.1 písm.c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (dále jen "zákon o pozemních komunikacích"), a dále podle vyhlášky č.55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, přezkoumal podle § 109 až § 114 stavebního zákona žádost o stavební povolení, kterou dne 4.3.2009 podal stavebník a na základě tohoto přezkoumání, po provedeném řízení:

Vydává podle § 115 stavebního zákona a § 5 a 6 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu a podle § 16 zákona o pozemních komunikacích

s t a v e b n í p o v o l e n í

na stavbu:

Komunikace, chodníky v rámci akce" Zahrady Opatov "

(dále jen "stavba II") na pozemcích parc. č. 2014/320, 2014/306, 2014/247 v katastrálním území Chodov.

Pro provedení stavby I a II se stanovují tyto podmínky:

1. Stavba I a II bude provedena podle ověřené projektové dokumentace, kterou obdrží stavebník po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
2. Stavebník oznámí, s předstihem min. 3 dny, stavebnímu úřadu termín zahájení stavby I a II.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby I:
 - a) vytýčení prostorové polohy stavby,
 - b) zahájení provádění opatření proti působení spodní vody a zemní vlhkosti na spodní stavbu,
 - d) zahájení provádění nosných konstrukcí,
 - e) zahájení provádění kompletačních konstrukcí, a to zejména hydroizolace a tepelné izolace střešního pláště, svislé konstrukce a skladby podlah se zvukovou izolací proti kročejovému hluku,
 - f) zahájení provádění technických zařízení stavby,
4. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby II:
 - a) vytýčení prostorové polohy stavby,
 - b) zahájení provádění hutnicích zkoušek podkladních vrstev komunikací
5. Stavby I a II budou realizovány postupně po částech schopných samostatného užívání a budou dokončeny do 31. dubna 2011.
6. Stavebník oznámí, před zahájením stavby I a II, stavebnímu úřadu název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět.
7. Do doby vydání kolaudačního souhlasu stavby I a tím povolení užívání musí být provedeny, v případě staveb podléhajících § 122 stavebního zákona vydány kolaudační souhlasy, příslušných podmiňujících částí a to: kanalizační stoka, čisté terénní úpravy, sadové úpravy, parkově upravené plochy, přípojky vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace, rozvody horkovodu a kabelová vedení NN, VN, které zajišťují napojení stavby na technickou infrastrukturu.
8. Do doby vydání kolaudačního souhlasu na jednotlivé ucelené části stavby II a tím povolení užívání musí být provedeny, v případě staveb podléhajících § 122 stavebního zákona vydány kolaudační souhlasy příslušných podmiňujících částí, a to: dešťových kanalizačních stok a odvodnění stavby II do dešťové kanalizace pro stavbu II.
9. Stavba I a II bude věcně a časově koordinována se stavbou Centrum Opatov - II. etapa, ÚR č.j. MHMP/120954/01/OUR/J/Hol ze dne 30.3.2001 navrhovatel epstein&partner Chodov., SP pod č.j. OV/02/26445/Sch dne 11.12.2002, prodlouženo dne 24.5.2006 pod č.j. OV/2006/000542b/KŠ a dne 20.2.2009 pod č.j. OV/2008/004363 /Dn, změna stavby dne 29.4.2009 č.j. OV/2009/000544/Dn ze dne 29.4.2009.
10. V souladu se stanoviskem silničního správního úřadu OŽP ÚMČ Prahy 11 č.j. OŽP/2008/003234/Hako ze dne 24.10.2009 a odkazem na podmínky stanovené Policií ČR, stavebník před vydáním kolaudačního souhlasu stavby II předloží silničnímu správnímu úřadu situaci definitivního dopravního značení schválenou Policií ČR-DI.
11. V souladu se stanoviskem Hygienické stanice hl. m. Prahy (HS HMP) č.j. J.HK/4175/39075/09, J.HK/31716/09 ze dne 26.2.2009 stavebník před vydáním kolaudačního souhlasu staveb I a II předloží HSHMP podklady o:
 - a) měření hluku z dopravy před a po uvedení stavby Opatov III do provozu v chráněném venkovním prostoru stávajících staveb v ul. Bachova
 - b) měření hluku ze všech zdrojů hluku, vč. dopravy, ve venkovních i vnitřních chráněných prostorách novostavby, které prokáže dodržení hygienických limitů pro denní i noční dobu, při zajištění potřebného provětrávání,
 - c) výsledky měření výkonů VZT na jednotlivých vyústkách garáží, prokazující splnění projektovaných parametrů, provozní řád, a doklad o zajištění údržby k tomu oprávněnou firmou
12. Na základě stanoviska MHMP odbor kultury, pam. péče a cest. ruchu č.j. MHMP 597344/2008/Rad ze dne 8.10.2008 bude před vydáním kolaudačního souhlasu staveb I a II předložen doklad o umožnění archeologického výzkumu.
13. Při provádění stavby I a II bude postupováno tak, aby byla zajištěna ochrana stávajícího plynárenského zařízení, jak vyplývá z vyjádření Pražské plynárenské Distribuce a.s. č.j.5947/Fj/OSDS/08 ze dne 4.12.2008. Skutečné zahájení prací a předání staveniště stavebník oznámí písemně 14 dní předem na adresu Pražská plynárenská Distribuce a.s.

14. Při provádění stavby I a II bude postupováno tak, aby byla zajištěna ochrana stávajícího vodovodu a kanalizace, jak vyplývá z vyjádření Pražských vodovodů a kanalizací a.s. ze dne 20.10.2008 a vyjádření PVS ze dne 9.12.2008. Zahájení stavebních prací stavebník oznámí písemně 14 dní předem Pražským vodovodům a kanalizacím a.s.
15. Při provádění stavby I a II bude postupováno tak, aby byla zajištěna ochrana stávajícího rozvodného tepelného zařízení, jak vyplývá z vyjádření Pražské teplárenské a.s. č.j. 2008103457 ze dne 24.11.2008. Zahájení prací a činností na předmětné stavbě stavebník oznámí 15 dní předem Pražské teplárenské a.s.
16. Při provádění stavby I a II bude postupováno tak, aby byla zajištěna ochrana vedení sítě elektronických komunikací společnosti Telefonica O2 Czech Republic, a.s., jak vyplývá z vyjádření Telefonica O2 Czech Republic, a.s. č.j. 8906/09/CPH/V0V ze dne 29.1.2009
17. Stavebník je povinen předat geodetickou dokumentaci skutečného provedení všech částí stavby I a II (v souladu s ustanovením prováděcí vyhlášky č. 31/1995 Sb. zákona č. 200/1994 Sb. o zeměměřictví) na ÚRM, oddělení IMIP, referát technické dokumentace, Vyšehradská 57, Praha 2.

Rozhodnutí o námitkách účastníka řízení

Námítka účastníka řízení:

Milana Janečka, týkající se umístění stavby s okny ve stěně protilehlé k pozemku parcel.č.2014/297, umístění stavby s ohledem na nebezpečí volně padajících částí hořlavých konstrukcí stavby a změny základových podmínek pro budoucí zástavbu na sousedním pozemku se **nevyhovuje**.

Odůvodnění:

Dne 4.3.2009 podal stavebník žádost o vydání stavebního povolení na výše uvedenou stavbu I a II, uvedeným dnem bylo zahájeno stavební řízení.

Územní rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno dne 16.1.2009 pod č.j. OV/2008/002844/Hr a nabylo právní moc dne 19.2.2009.

Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl stavebník dne 4.3.2009 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Po doplnění žádosti bylo v řízení pokračováno.

Dne 26.3.2008 oznámil stavební úřad přípisem ve smyslu § 70 zákona č.114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody“) podání žádosti o stavební povolení na výše uvedené stavby občanským sdružením na ochranu životního prostředí, která požadovala, aby byla předem informována o všech zamýšlených zásazích a zahajovaných správních řízeních, při nichž mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny, chráněné podle zákona o ochraně přírody.

Dne 7.4.2009 se jako účastník řízení přihlásilo Zelená alternativa- občanské sdružení.

Stavební úřad zvážil rozsah stavby a její vliv na vlastnická práva vlastníků staveb a pozemků a vymezil okruh účastníků stavebního řízení na stavby I a II, okruh účastníků je pro obě stavby shodný.

Účastníci stavebního řízení pro stavby I a II

- podle § 109 odst. 1 písm.a) stavebního zákona a podle § 27 odst. 1 správního řádu - stavebník: Riverside Apartments, s.r.o., zastoupený na základě plné moci ze dne 15.1.2008 Architektonickým ateliérem OMICRON-K Ing.arch. Martin Kotík,
- podle § 109 odst. 1 písm.c) e) stavebního zákona a podle § 27 odst. 2 správního řádu - vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem a vlastník sousedního pozemku: epstein & partner CHODOV,
- podle § 109 odst. 1 písm.d) stavebního zákona a podle § 27 odst. 2 správního řádu - ten, kdo má k tomuto pozemku, na kterém má být stavba prováděna právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva navrhovanou stavbou přímo dotčena: vlastníci (správci) inženýrských sítí na pozemcích dotčených stavbou I a II -, Telefonica O2 Czech Republic, a.s., Pražská plynárenská Distribuce a.s., Pražská teplárenská a.s., PREDistribuce a.s., Pražské vodovody a kanalizace a.s.,

- podle § 109 odst. 1 písm.e) stavebního zákona a podle § 27 odst. 2 správního řádu - vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno: Městská část Praha 11, Hl. město Praha, epstein & partner CHODOV, Milan Janeček,
- podle § 27 odst. 3 správního řádu a podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny § 70 odst.2 a 3 přihlášené občanské sdružení: Zelená alternativa- občanské sdružení

Práva a právem chráněné zájmy ostatních osob nemohou být rozhodnutím přímo dotčena.

Stavební úřad oznámil zahájení stavebního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Stavební úřad podle ustanovení § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože mu poměry staveniště byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby, a stanovil, že ve lhůtě do 10 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá stanoviska.

Stavba I obsahuje: bytový dům jehož čistě bytová funkce je obohacena malou komerční plochou rozdělenou na tři samostatné sekce přístupnou veřejnosti ze severní strany parteru. V domě je 187 bytů v devíti nadzemních podlažích, 257 garážových stání v prvním podzemním a prvním nadzemním podlaží, kde je umístěno i 194 sklípků.

Zastavěná plocha nadzemních částí objektu:	2 552 m ²
Zastavěná plocha podzemní části objektu:	4 716 m ²
Objem budovy cca.:	75 030 m ³
Počet bytů :	187
Komerční plochy	3 samostatné komerční prostory
Počet parkovacích míst:	1PP 136 (z toho 7 pro invalidy)
	1NP 121 (z toho 6 pro invalidy)
stání celkem:	257 (z toho 13 pro invalidy)

Objekt je o půdorysu cca 70 m x 75 m má suterény v celé ploše popisovaného čtverce a nad terénem je rozdělen na 3 obdélníkové sekce, které tvoří k jihu otevřené atrium s dětským hřištěm.

Objekt má v 1.podzemním a v 1. nadzemním podlaží, které je ze tří stran zapuštěno pod terén, umístěna parkovací stání, technické místnosti, sklepy pro byty a strojovny.

Komerční plochy jsou v 1.NP s přístupem ze severního parteru.

Objekt má byty v 2.NP až 9.NP rozdělené do čtyř samostatných sekcí. V severním a západním křídle je celkem pět nadzemních podlaží + jedno ustupující s umístěnými byty.

Východní křídlo má pak v jižní části šest a v severní části osm podlaží obytnou funkcí.

Ve 2.NP jsou na západní straně objektu a ve vnitrobloku umístěny zahrádky pro přilehlé byty. Atrium je pak rozděleno na dvě úrovně oddělené plochy s parkovou úpravou a malým dětským hřištěm pro potřeby obyvatel domu. Do společného atria je možný přístup vstupem z východního západního křídla a je napojeno na pěší komunikaci směřující od metra Opatov. Většina bytů od 3.NP výš má balkon, nebo terasu. Terasy na severním a západním křídle jsou součástí mezonetových (střešních) bytů a na východním křídle se jedná o jednopodlažní byty, nebo s patrovými výstupy na terasu.

Komunikační jádra se nacházejí vždy na severu a zhruba v polovině východního a západního křídla.

Většina střešních ploch je využívána jako terasy.

Barevnost fasád je kombinací odstínů šedé a tmavě cihlové barvy, případně variací šedé s jinou barvou ze spektra „teplých“, odstínů.

Objekt bude založený hlubinně na pilotách o průměru 620, 900, 1000 a 1200 mm a základové resp. podlahové desky tloušťky 400mm.

Konstrukčním řešením spodní stavby je monolitický kombinovaný nosný systém s podporami v podobě sloupů a vnitřních a obvodových stěn. Tato konstrukce je způsobilá přenášet účinky svislého zatížení do únosného podlaží pomocí základové desky opřené o piloty.

Od 2.NP tvoří železobetonovou konstrukci kombinovaný stěnový systém nosných fasád, střední nosné stěny a příčných nosných stěn. Ve 2. a 3.NP jsou součástí nosného systému šikmé sloupy, které vynášejí bytovou část tvořící spojovací můstek mezi dvěma křídly budovy. Na celou výšku prochází budovou komunikační jádro se schodištěm a výtahovou šachtou. Vodorovné konstrukce tvoří železobetonové desky konstantní tloušťky 220mm. Stropní deska nad 1.PP bude mít dimenzi 250mm a deska nad 1.NP z důvodu zvětšeného zatížení od zeminy a pojezdu hasičskými vozy je zesílena na tl. 300 a 350 mm.

Nenosné stěny budou vyzdívané, spáry mezi nimi a stěnami betonovými budou systémově ošetřeny, aby nedocházelo ke vzniku trhlin a jejich rozhraní.

Schodišťová ramena budou prefabrikovaná uložena na ozub monolitických podest a mezipodest. Mezi prefabrikovaným ramenem a podestou bude položen prvek zamezující přenos hluku typ Belar od firmy BohemiaElast. Objekt bude rozdělen na čtyři části pomocí smršťovacích pruhů z důvodu snahy zamezení vzniku trhlin v důsledku objemových změn. Přesná poloha smršťovacího pruhu je patrná z výkresové dokumentace. Objekt je nadimenzován na přenesení objemových změn.

Stavba II obsahuje: komunikace a chodníky u bytového domu „Zahrady Opatov“

Vjezdy i výjezdy do objektu a samotné vstupy, jsou z parteru na severovýchodní straně z částečně zklidněné komunikace Předpolí (pracovní název) a na severozápadní straně přes pojížděný dlážděný chodník.

Křížení chodníku a vjezdů do garáží je předepsaným způsobem ohraničeno na chodníku reliéfní dlažbou (varovný pás šířky 400mm). Varovný pás ohraničuje také obrubník u parkovacího stání pro tělesně postižené.

Odvodnění chodníků bude řešeno příčným sklonem přes zapuštěné obrubníky do přilehlé zeleně.

Povrchy upravených ploch v rámci této stavby budou dlážděné z betonových prvků. Konstruktivní souvrství odpovídá třídě zatížení podle určené funkce – vjezdy do garáže, pěší komunikace a pěší komunikace se zesílenou konstrukcí.

Projektovou dokumentaci stavby zpracovali oprávnění projektanti. Generálním projektantem je Omicron-K architektonický ateliér, Žitná 2, Praha 2. Zodpovědným projektantem je Ing. arch. Martin Kotík (číslo ČKA 00067). Dílčí části projektu zpracovali: Ing. Jan Štěchovský (číslo ČKAIT 0009854), Ing. Vojtěch Ježek (číslo ČKAIT 0001751), Ing. Karel Schwarz (číslo ČKAIT 0003874), Ing. Pavol Ondruš (číslo ČKAIT 200204), Ing. Jan Pilař (číslo ČKAIT 0000779),

Projektová dokumentace je úplná a přehledná, zpracovaná podle vyhlášky č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb. Projektová dokumentace je zpracována pro všechny stavební objekty stavby bytového objektu Zahrady Opatov, přestože některé stavební objekty nejsou předmětem toho řízení. Takto předložená dokumentace umožnila stavebnímu úřadu komplexní posouzení ve smyslu § 111 stavebního zákona.

Do textové části projektové dokumentace byly převzaty podmínky pro provádění uvedené ve vyjádřeních vlastníků nebo správců inženýrských sítí.

Projektová dokumentace je v souladu s vydaným územním rozhodnutím č.j. OV/2008/002844/Hr ze dne 16.1.2009 a jsou v ní splněny obecné technické požadavky na výstavbu podle vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze (dále jen „OTPP“), ve znění pozdějších předpisů, včetně požadavků dle vyhlášky č. 369/2001 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání stavby osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška 369/2001 Sb.“).

Projektová dokumentace je v souladu s jednotlivými články OTTP, např.:

Čl. 9 - připojení staveb na pozemní komunikace – splňuje požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky a svými parametry odpovídá bezpečnému užívání.

Čl. 10 - Rozptylové plochy a zařízení pro dopravu v klidu

(1) Stavby mají před vstupem rozptylovou plochu (chodník a dále pro případ potřeby veřejnou plochu zeleně). Řešení rozptylových ploch umožňuje plynulý a bezpečný přístup i odchod a rozptyl osob, včetně osob s omezenou schopností pohybu a orientace, do okolí stavby.

(2) Určení počtu odstavných a parkovacích stání viz oddíl F5 - Dopravní řešení - Technická zpráva – v podzemních garážích - 257 stání (z toho 13 pro potřeby osob se sníženou schopností pohybu)

(3) Navržený bytový dům má garáže v suterénech. Celkově jsou garáže dimenzovány tak, aby pokryly celkový požadovaný počet stání pro obyvatele bytového domu. Stání pro návštěvníky jsou veřejně přístupná v 1. NP objektu.

(6) Požadavky na počet a velikost stání pro vozidla osob s omezenou schopností pohybu a orientace jsou dodrženy.

Čl. 11 - Připojení staveb na síť a stavby technického vybavení – splněno

(1) Bytový dům bude napojen na zdroj pitné vody, potřebné energie a telekomunikační síť.

(2) Přípojka bytového domu na vodovodní a energetickou síť bude samostatně uzavíratelná. Místa uzávěrů budou přístupná a trvale označena.

(3) Bytový dům bude připojen na veřejný vodovod jednou vodovodní přípojkou.

- (4) Pro odvodnění splaškových vod bude vybudován veřejný řad, který bude zaústěn do stávající splaškové kanalizace.
(5) Bytový dům bude připojen na veřejnou kanalizaci samostatnou kanalizační přípojkou.
(6) Netýká se řešeného projektu.

(7) Stavba bude napojena jednou dešťovou kanalizační přípojkou do retenční stoky, která bude vybudovaná.
(8) Všechny prostupy vedení technického vybavení do bytových domů, umístěné pod úrovní terénu, budou plynotěsně uzavřené.

Čl. 12 - Oplocení pozemků – splněno

- (1) Oplocení nemusí být výslovně zřízeno na základě tohoto bodu. Oploceny budou předzahrádky bytů v přízemí.
(2) Oplocení svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem nenaruší charakter stavby ani jejího okolí a nebude zasahovat do rozhledového pole připojení stavby na pozemní komunikace.
(3) Oplocení nepřesáhne výšku 2 m nad vyšší z obou úrovní přilehlého terénu.
(4) Oplocení nebude svým provedením (podezdívka, ocelové sloupky, výplň z pletiva) ohrožovat bezpečnost osob včetně osob s omezenou schopností pohybu a orientace a účastníků silničního provozu.
(5) Plné oplocení nebude realizováno.
(6) Oplocení se nenachází záplavovém území.

Čl. 13 - Vliv staveb na životní prostředí – splněno v rámci získaného územního rozhodnutí

Čl. 14 - Staveniště a zařízení staveniště – splněno

- (1) Staveniště bude zařízeno, uspořádáno a vybaveno přísunovými cestami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět.
Otázky nadměrného obtěžování okolí výstavbou byly zkoumány v rámci posuzování vlivu záměru na životní prostředí a byly stanoveny podmínky pro období výstavby, které jsou zapracovány v této dokumentaci a budou respektovány při výstavbě.
Bezpečnost na pozemních komunikacích bude zajištěna dopravním značením a dalšími opatřeními se zřetelem na osoby s omezenou schopností pohybu a orientace (oplocení staveniště a dalších nebezpečných míst a částí stavby jako jsou např. výkopy pro připojení na technickou infrastrukturu a další).
Před výjezdem ze staveniště bude zřízena oklepová plocha a mycí linka. Omezení přístupu k přilehlým stavbám a pozemkům a k sítím technického vybavení bude pouze na nezbytně nutnou dobu v souvislosti s vybudováním připojení na technickou a dopravní infrastrukturu. Nebude omezen přístup ke stávajícím požárním zařízením.
Detailněji viz.DSP oddíl E ZOS.

(2) Normové požadavky na požární bezpečnosti staveb budou respektovány i v průběhu výstavby pro zařízení staveniště.

- (3) Stavby zařízení staveniště budou po dokončení stavby odstraněny.
(4) Odvádění staveniště se nepředpokládá. V případě čerpání spodních vod se zaústí do stávající kanalizační stoky, nebo retenční stoky přes usazovací jímky.
(5) Existující podzemní energetické, telekomunikační, vodovodní a stokové sítě v prostoru staveniště budou polohově a výškově vyznačeny před zahájením stavby.
(6) Veřejné plochy a pozemní komunikace dočasně užívané pro staveniště nebudou současně v užívání veřejností.

(7) Veřejné plochy a pozemní komunikace budou pro staveniště použity jen ve stanoveném nezbytném rozsahu a době. Po ukončení jejich užívání jako staveniště budou uvedeny do předchozího stavu.

(8) Při práci na staveništi bude respektován zákon č. 309/2006 Sb. o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a nařízení vlády č. 591/2006 Sb. o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.

Čl. 15 - Základní požadavky – splněno

- (1) Stavba je navržena a bude provedena tak, aby byla při respektování hospodárnosti vhodná pro zamýšlené využití a aby současně splnila základní požadavky, kterými jsou
a) mechanická odolnost a stabilita – splněno, detailněji viz popis konstrukčního řešení a statická část
b) požární bezpečnost – splněno, detailněji viz projekt požární bezpečnostního řešení staveb
c) ochrana zdraví, zdravých životních podmínek a životního prostředí – splněno v rámci splněných podmínek z procesu zjišťovacího řízení – detailněji viz dále
d) ochrana proti hluku – splněno – detailněji viz příloha č. D.1.1 – Akustické posouzení
e) užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace – splněno, detailněji viz dále

- f) bezpečnost při užívání – splněno, detailněji viz dále
g) úspora energie a zajištění hospodárného využití tepla – splněno, detailněji viz dále
(2) Stavba je navržena tak, aby splňovala požadavky uvedené v odstavci 1 při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů po dobu předpokládané existence, která je minimálně 30 let.

Čl. 16 - *Mechanická odolnost a stabilita – splněno, detailněji viz statická část*

Čl. 17 - *Požární bezpečnost – splněno, detailněji viz projekt požárně*

bezpečnostního řešení staveb oddíl F3

Čl. 22 - *Všeobecné požadavky – splněno*

(1) Stavba je navržena a bude provedena takovým způsobem, aby neohrožovala život, zdraví, zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb a aby neohrožovala životní prostředí nad limity obsažené ve zvláštních právních předpisech.

(2) Stavba je navržena tak, aby odolávala škodlivému působení prostředí, například vlivům půdní vlhkosti a podzemní vody (hydroizolace spodní stavby), vlivům atmosférickým a chemickým (tepelná izolace, povrchová úprava konstrukcí, střešní plášť, ...).

(3) Úroveň podlah obytných místností leží ve výšce cca 170mm nad nejvyšší úrovní upraveného terénu pásu pozemku v šířce 3 m hraničícího s těmito místnostmi. Tím je s jistotou splněna i minimální výška nad úrovní hladiny podzemní vody.

(4) Bytové domy jsou mimo záplavové území

(5) Světlá výška pobytových místností je 2680 mm a 2500 mm v podkrovní.

(6) Zástavba nevytváří pozemky obestavěné ze všech stran (dvory).

(7) Každý byt má alespoň jeden záchod a jednu koupelnu. U bytů o třech a více obytných místnostech je záchod vždy samostatnou místností. Záchod není nikdy přístupný přímo z obytné místnosti, jde-li o jediný záchod v bytě.

(8) Požadavky upravující ochranu osob před ozářením v důsledku výskytu radonu a produktů jeho přeměny ve vnitřním prostředí staveb jsou dodrženy dle nařízení zvláštního právního předpisu. V lokalitě byl prokázán nízký radonový index nevyžadující zvláštní ochranné opatření proti pronikání radonu z podlahy do budovy. Navržená izolace spodní stavby je dostatečná ochrana.

Čl. 23 - *Vnitřní prostředí – splněno*

(1) Návrh všech činitelů ovlivňujících kvalitu prostředí ve vnitřních prostorech budov, zejména denního, umělého, případně sdruženého osvětlení, proslunění, vytápění, chlazení, větrání a ochrany proti hluku, byl posouzen ve vzájemných souvislostech včetně případného vlivu na stávající zástavbu, s cílem dosažení podmínek pohody vnitřního prostředí v souladu s normovými hodnotami s co nejmenšími nároky na spotřebu energií. Otázky oslunění a denního osvětlení samotných navrhovaných objektů jsou řešeny v příloze DSP D.1.2. Vliv na okolní zástavbu z pohledu oslunění a denního osvětlení byl vyřešen v rámci územního řízení a vydaného územního rozhodnutí. Vytápění a ohřev TV jsou napojeny na CZT. Větrání v bytech je řešeno jako přirozené. Ochrana proti hluku je zajištěna dodržením navržených opatření z Akustického posouzení (viz příloha DSP D.1.1 s dodatky).

(2) Všechny byty a pobytové místnosti v navrhované stavbě a ve stavbách navrhovanou stavbou ovlivněných mají dostatečné denní osvětlení odpovídající normovým hodnotám.

(3) Při navrhování budovy bylo denní osvětlení posuzováno s ohledem na stávající využití okolního území.

(4) Netýká se řešeného projektu.

(5) Obytné místnosti mají zajištěno dostatečné denní osvětlení, přímé větrání a jsou dostatečně vytápěny s možností regulace tepla. (viz příloha D1.2 (denní osvětlení) a projekt ÚT (F4.1) a VZT (F4.2.1)).

(6) V pobytových místnostech odpovídá denní osvětlení navrhovanému využití. Pobytové místnosti mají zajištěno přímé větrání a jsou dostatečně vytápěny s možností regulace tepla.

(7) Záchody, prostory pro osobní hygienu a prostory pro vaření jsou účinně odvětrány (viz projekt VZT F4.2.1). Spíže a komory na uskladnění potravin nejsou navrženy. Záchody, prostory pro osobní hygienu a pro vaření mají zajištěnou odpovídající tepelnou pohodu vytápěním s možností regulace tepla.

(8) Byty nejsou větrány do prostorů domovního vybavení nebo domovních komunikací.

(9) Větrání a osvětlování příslušenství bytu není řešeno ze světelných a větracích šachet.

Čl. 24 - *Proslunění*

(1) Prosluněny jsou všechny navrhované byty, viz DSP oddíl D1.2 Studie osvětlení.

(2) Při posuzování proslunění se vycházelo z normových hodnot.

Čl. 25 - Ochrana proti hluku a vibracím

- (1) Stavba odolává škodlivému působení vlivu hluku a vibrací, především návrhem jednotlivých konstrukcí a jejich případným oddílováním mezi sebou. Navržené řešení zajišťuje, že hluk a vibrace působící na lidi a zvířata jsou na takové úrovni, která neohrožuje zdraví, zaručuje noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytem lidí a to i na sousedících pozemcích a stavbách.
- (2) Nejvyšší hodnoty hluku a vibrací stanovené zvláštním předpisem byly dodrženy.
- (3) V mezích možností byla snaha jako základní prostředek ochrany proti hluku z dopravy využít již samotné urbanistické řešení.
- (4) Všechna zabudovaná technická zařízení působící hluk a vibrace (například výtahy, čerpadla, spínače, vzduchotechnická zařízení, výměňkové stanice, apod.) jsou v navržených bytových domech umístěna a instalována tak, aby byl omezen přenos hluku a vibrací do stavební konstrukce a jejich šíření, zejména do akusticky chráněných místností.
- (5) Instalační potrubí (vodovodní, vzduchotechnická, kanalizační, teplovodní) jsou vedena a budou připevněna tak, aby nepřenášela do akusticky chráněných místností hluk způsobený při jejich používání ani zachycený hluk cizí.

Čl. 26 - Bezpečnost při provádění a užívání staveb

- (1) Stavba byla navržena a bude provedena tak, aby při jejím užívání a provozu nedocházelo k úrazu. Dlažby jsou navrženy s odpovídajícími parametry protiskluznosti, volné přístupné okraje konstrukcí (balkóny, terasy, schodišťová ramena, atd) jsou opatřena zábradlím s výškou dle požadavků normy, elektrická zařízení jsou zajištěna proti úrazu el. proudem, dopravní značení je navrženo s ohledem na bezpečnost provozu.
- (2) Hlavní domovní komunikace v obytných domech umožňují přepravu předmětů rozměrů 1950 x 1950 x 800 mm.
- (3) Požadavky na bezpečnost práce a technických zařízení při provádění staveb upravené zvláštním právním předpisem jsou dodrženy. Požadavky na stavby z hlediska bezpečnosti práce a technických zařízení stanovené zvláštním právním předpisem jsou dodrženy.
- (4) Navržené dopravně-inženýrské řešení pro užívání stavby a opatření v průběhu výstavby jsou navržena tak, aby byla v plném rozsahu zachována bezpečnost provozu na pozemních komunikacích.

Čl. 27 - Zvláštní požadavky

- (1) Splněno, viz souhlasné stanovisko : NIPI zn. 244/08/CH z 18. 10. 08
- (2) Splněno, viz souhlasné stanovisko : MHMP odb.kriz. řízení čj. MHMP 832298/2008/OKR z 13. 1. 09
- zvláštní požadavky na užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace jsou zabezpečeny v dokumentaci v souladu s vyhláškou č. 369/2001 Sb. Splnění všech požadavků užívání stavby osobami s omezenou schopností pohybu bude ověřeno při kontrolních prohlídkách.

Čl. 28 - Energetická hospodárnost

- (1) Budova je navržena a provedena tak, aby spotřeba energií na jejich osvětlení, vytápění a větrání byla co nejnižší. Tvarově je budova z hlediska nároků na vytápění řešena středně příznivě. Budova je řešena se zateplením obvodových konstrukcí s parametry lepšími než normou stanovené požadované hodnoty.
- (2) Budova je navržena a bude provedena tak, aby byly zaručeny požadavky na zřakovou a tepelnou pohodu uživatelů, tepelně technické vlastnosti konstrukcí a nízkou energetickou náročnost při provozu stavby.
- (3) Tepelně technické, energetické a světelně technické vlastnosti budov dané normovými hodnotami jsou dodrženy.
- energetická hospodárnost byla posouzena dotčeným orgánem Státní energetickou inspekcí a bylo vydáno kladné stanovisko

Čl. 30 - 49 (požadavky na stavební konstrukce a technická zařízení staveb) jsou splněny.

Ve většině případů vyplývá splnění požadavků z dodržení příslušných zákonných ustanovení a platných norem vztahujících se k dané konstrukci nebo zařízení. V ostatních případech byla respektována ustanovení příslušných článků.

Čl. 50 - Stavby pro bydlení a individuální rekreaci - splněno

- (1) Jednotlivé byty jsou vybaveny prostory pro zajištění praní a sušení prádla. Bytové domy jsou vybaveny prostorem pro ukládání kočárků a kol a úklidovou komorou s výlevkou pro úklid společných částí domu.
- (2) Prostor hlavního schodiště bytového domu má denní osvětlení.
- (3) Objekt je vybaven prostory pro shromažďování komunálního odpadu a při okraji komunikace je vymezena plocha pro umístění sběrných nádob na tříděný odpad.

Čl. 56 – Garáže - splněno

- (1) Výjezd z garáží je vzdálen od přilehlého okraje jízdního pásu pozemní komunikace 17 m, což odpovídá cca trojnásobné délce největšího vozidla.
- (2) Umístění vjezdů do hromadných garáží bytového domu umožňuje zajištění jízdy vpřed s maximálně jedním obloukem.
- (3) Světlá výška prostorů garáží je nejméně 2,10 m.
- (4) Rozměry vnitřních účelových komunikací a jednotlivých stání garáží splňují normové hodnoty.
- (5) V garážích se trvale nezdržují zaměstnanci.
- (6) Netýká se řešeného projektu.
- (7) Prostory stání a vnitřních komunikací hromadných garáží budou větrány podle požadavků daných normovými hodnotami tak, aby se zabránilo vzniku nepřipustných koncentrací škodlivých plynů a par, viz příslušná část VZT – odvětrání garáží.
- (8) V hromadných garážích není zřízená kanalizace.
- (9) V prostorech stání a vnitřních komunikací hromadných garáží nejsou umístěna odběrná plynová zařízení.
- (10-13) Požadavky požární bezpečnosti garáží, které jsou dány normovými hodnotami, jsou splněny. Viz požárně bezpečnostní řešení staveb.

Součástí projektové dokumentace jsou také přílohové části D1 a D2, které obsahují :

D1.1 Hlukovou studii, D1.2 Studii oslnění, D1.3 Inženýrskogeologický průzkum, D1.4 Průzkum kontaminace, D1.5 Korózní průzkum, D1.6 Radonový průzkum a D2 Průkaz energetické náročnosti budovy

V části E projektové dokumentace nazvané ZOV zásady organizace výstavby jsou řešeny : Rozsah, stav a úprava staveniště, příjezdy a přístupy na staveniště, oplocení, napojení staveniště na síť, podmínky a úpravy z hlediska bezpečnosti, ochrany zdraví a veřejných zájmů, podmínky pro ochranu životního prostředí a časový plán výstavby.

V části F projektové dokumentace objektů jsou obsaženy složky : F1. Architektonické a stavebně technické řešení, F2. Stavebně konstrukční část, F3. Požárně bezpečnostní řešení, F4. Technika prostředí staveb, F5. Dopravní řešení, F6. Úprava zeleně, F7. Telefonní přípojka, F8. Kanalizační přípojky, F9. Vodovodní přípojka

V souladu s ust. § 5 odst. d) vyhlášky 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu, stanovil stavební úřad podmínky pro provedení stavby, především z hlediska jejich komplexnosti a plynulosti, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a pro užívání staveb. Pro provedení stavby a pro zajištění jejich řádného užívání je nutné provést další stavební objekty, které nejsou součástí tohoto povolení, ale jsou popsány v projektové dokumentaci a vyplývají z rozsahu stavby obytný objekt Zahrady Opatov a jsou uvedené v územním rozhodnutí a to : F6. Úprava zeleně, F7. Telefonní přípojka, F8. Kanalizační přípojky, F9. Vodovodní přípojka a dále stavby kabelového vedení NN, včetně hlavního rozvaděče a napojení bytového domu na zdroj tepla – stavba přípojky horkovodu a staveb povolených vodoprávním úřadem.

Stavby přípojek vodovodních, kanalizačních a energetických v délce do 50 m nevyžadují dle § 103 odst. 1 písm. b) bod 8) stavebního zákona stavební povolení ani ohlášení, a dle § 104 odst. 2) bod h) stavebního zákona přípojky neuvedené v § 103 odst. 1 písm. b) bod 8) stavebního zákona vyžadují ohlášení stavebnímu úřadu. Výše uvedené přípojky byly umístěny jako součást stavby v rámci územního rozhodnutí o umístění staveb č.j.OV/2008/002844/Hr ze dne 15.1.2009 s nabytím právní moci 19.2.2009.

Podle § 104 odst. 2f) stavebního zákona byly stavebnímu úřadu ohlášeny terénní úpravy nad 300 m² pro zpevněné plochy a sadové úpravy, které byly součástí územního rozhodnutí o umístění stavby č.j.OV/2008/002844/Hr ze dne 15.1.2009 s nabytím právní moci 19.2.2009.

Plocha pro zařízení staveniště je součástí územního rozhodnutí o umístění stavby č.j.OV/2008/002844/Hr ze dne 15.1.2009 s nabytím právní moci 19.2.2009 a podléhá režimu § 103 nebo § 104 stavebního zákona.

Rozhodnutí o povolení kácení bylo vydáno odborem životního prostředí ÚMČ Praha 11 pod zn. OŽP/O/2009/00609/Vysk ze dne 29.5.2009 s nabytím právní moci dne 20.6.2009.

Stavební povolení na výstavbu souvisejících komunikací bylo vydáno odborem výstavby ÚMČ Praha 11 pod č.j. OV/2008/004349/Dn dne 3.3.2009 s nabytím pr.moci 28.3.2009

Stavební povolení na výstavbu souvisejícího vodního díla Retenční stoka bylo vydáno odborem životního prostředí ÚMČ Praha 11 pod č.j. OŽP/2008/004185/Kutn.-sp.nsv dne 4.3.2009 s nabytím pr.moci 26.3.2009

Oznámení o zahájení řízení na výstavbu souvisejícího vodního díla Stoka splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu bylo vypsáno 15.6.2009 odborem životního prostředí ÚMČ Praha 11 pod č.j. OŽP/2009/000842/Kutn.-zř.

V řízení byla předložena souhlasná závazná stanoviska a souhlasná stanoviska, vyžadovaná zvláštními předpisy, opatřená stavebníkem.

V řízení byla předložena tato stanoviska a vyjádření :

MHMP odb.ochr.prostředí zn. S-MHMP-579130/2008/1/00P/ VI ze dne 27.10.08

MHMP odb.dopravy č.j.MHMP-689509/2008/DOP-04/Da ze dne 20.10.08

DP HMP Metro razítko na situaci ze dne 29.1.09

MHMP odb.kriz.řízení č.j.MHMP 832298/2008/OKR ze dne 13.1.09

MHMP odb.kul.pam.p. a cest.ruch. č.j.MHMP 597 344/2008/Rad ze dne 8.10.08

MHMP odb.správy majetku č.j. OSM/VP/601357/08/Sva ze dne 15.4.09

MČ P11 OŽP zn. OŽP/2008/003234/Hako ze dne 24.10.08

PČR č.j. PSP-4758-3/ČJ-2008-DŽ ze dne 2.10.08

MČ P11 odb.majetkoprávní zn. OMP/OA/2009/000186/zb ze dne 16.3.09

Hygiena č.j. J.HK/4175/39075/09, J.HK/31716/09 ze dne 26.2.09

HZS zn. HSAA-11993-2066/ODP6-2008 ze dne 5.12.08

PVS zn. 6333/08/2/02 ze dne 9.12.08

Eltodo razítko a popis na situaci ze dne 17.12.08

TSK zn. 2033/08/2200/Bo ze dne 23.10.08

Povodí Vltavy zn. 2008/56120/263 ze dne 13.10.08

NIPI zn. 244/08/CH ze dne 18.10.08

České radiokomunikace zn. ÚTS/P 39221/08 ze dne 2.10.08

Voj. ubyt. a staveb. Správa č.j.UVP/105-12/08 razítko a popis na situaci ze dne 17.12.08

Pražská plynárenská zn. 5947/Fj/OSDS/08 ze dne 4.12.08

Pražská teplárenská č.j. 2008103457 ze dne 24.11.08

PRE zn. S 24200/1794Prů ze dne 9.10.08

Oblast.inspekt.práce zn. 5305/3.31/08/15.7/2069 ze dne 13.05.08

ČR – SEI zn. 897-1010.103Ju ze dne 19.12.08

Telefonica O2 č.j. 8906/09/CPH/V0V ze dne 29.1.09

DP hl.m.Prahy zn. 100130/42V1510/2469 ze dne 11.11.08

Veolia (PVK) zn. PVK 26358/OTPČ/08 ze dne 20.10.08

zn. PVK 27755/OTPČ/08 ze dne 29.10.08

V řízení byla předložena tato stanoviska a vyjádření o elektronických komunikacích a podzemních zařízeních :

ČD Telematika, a.s., zn. 7556/09 ze dne 17. 4. 09

Vodafone Czech Republic,a.s., razítko na situaci ze dne 16.4.09

T-Systems Czech Republic,a.s., razítko na situaci č.j. 29174/09-4 ze dne 16. 4. 09

UPC Česká republika, a.s., razítko na situaci ze dne 17. 4. 09

Intel International CZ,s.r.o. razítko na situaci ze dne 23. 4. 09

Ministerstvo vnitra, správa kabelů razítko na situaci ze dne 21. 4. 09

VOLNÝ a.s., razítko na situaci ze dne 23. 4. 09

SITEL,s.r.o., zn. 2233-09 ze dne 27. 4. 09

KOLEKTORY PRAHA, a.s., zn. 72/003/04/09 ze dne 20. 4. 09

TISCALI Telekomunikace ČR s.r.o., razítko na situaci ze dne 5. 5. 09

GTS Novera, a.s. – nástupnická org. za GTS CZECH, ALIATEL, CONTACTEL, NEXTRA a TELENOR vyjádření ze dne 7. 5. 09

Dial Telecom,a.s.r., razítko na situaci ze dne 3. 3. 08

Dále bylo v řízení předloženo :

Výpis z obchodního rejstříku : obchodní společnost Riverside Apartments,s.r.o. (stavebník)

Plná moc : obchodní společnost Riverside Apartments,s.r.o. zmocňuje Ing.arch.Martin Kotlík (Architektonický ateliér OMICRON-K)

Výpis z katastru nemovitostí

Osvědčení o autorizaci zpracovatele projektové dokumentace

Plán kontrolních prohlídek

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad všech předložených závazných stanovisek dotčených orgánů, vyžadovaných zvláštními předpisy, a zahrnul podmínky v nich uvedené do podmínek rozhodnutí.

Michal Janeček jako účastník řízení podal dne 12.6.2009 (ve stanovené lhůtě tj. 10 dní od doručení oznámení o zahájení stavebního řízení) písemné podání, které stavební úřad posoudil podle § 37 odst. 1 správního řádu, jako námítky účastníka (*stručný obsah námitek je psán proloženě*)

- a) *umístěná stavba má ve stěně protilehlé k pozemku parcel.č.2014/297 navržena okna a zcela znemožňuje svojí výškou výstavbu na sousedním pozemku*
- b) *navržená stavba se nachází v bezprostřední blízkosti hranice pozemku parcel.č. 2014/297 a vzhledem ke své výšce omezuje výstavbu na tomto pozemku svým požárně nebezpečným prostorem zejména s ohledem na nebezpečí volně padajících částí hořlavých konstrukcí*
- c) *navržená stavba má dvě podzemní podlaží a je umístěna v bezprostřední blízkosti sousedního pozemku a tím zásadně ovlivní změnu základových podmínek budoucí zástavby na sousedním pozemku*

K námítkám účastníků řízení, které byly nebo mohly být uplatněny při územním řízení se podle § 114 odst. 2 stavebního zákona nepřihlíží.

Michal Janeček byl účastníkem územního řízení dle §85 odst.2b) stavebního zákona jako vlastník sousedního pozemku a ve stanovené lhůtě nepodal k územnímu řízení námítky ani nepodal odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby ze dne 16.1.2009 č.j. OV/2008/002844/Hr.

Výše uvedené námítky se týkají umístění stavby, která byla umístěna územním rozhodnutím dne 16.1.2009 pod č.j. OV/2008/002844/Hr. Tyto námítky mohly být uplatněny již v územním řízení a proto k námítkám Michala Janečka podaným ve stavebním řízení stavební úřad nepřihlížel.

Stavební úřad shledal, že budoucím užíváním staveb I a II nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby, a proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výrocích uvedených.

Upozornění:

- Stavby I a II nesmí být zahájeny, dokud stavební povolení nenabude právní moci (§ 73 správního řádu). Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení zašle stavebníkovi (zmocněnci stavebníka) jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě.
- Stavebník je povinen štítek před zahájením stavby I a II umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu.
- Při provádění staveb I a II je nutné dodržovat zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a vyhl. 21/2005 Sb. hl. m. Prahy o odpadech. Odpady ze stavební činnosti musí být důsledně tříděny a odstraněny vhodným způsobem. Je nutné provádět pravidelnou kontrolu staveniště se zaměřením na možné úniky nebezpečných odpadů, nebezpečných chemických látek (pohonných hmot). Během výstavby bude vedena evidence o množství a způsobu nakládání s odpadem. Ke kolaudačnímu souhlasu stavebník předloží doklady o nakládání s odpady ze stavební činnosti.
- Nebezpečné odpady, nebezpečné chemické látky a přípravky nebo látky škodlivé vodám je nutné shromažďovat nebo skladovat na vymezených místech v zařízení staveniště v řádně označených nádobách a za podmínek uvedených v § 13 zákona o odpadech a § 5 vyhlášky č.383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady. V případě havárie na staveništi je nutno postupovat v souladu s havarijním plánem a informovat orgány ochrany životního prostředí, veřejného zdraví, správce vodních toků a orgány samosprávy.
- Při stavebních a zemních pracích včetně manipulace s prašnými substráty musí být aplikována účinná opatření k minimalizaci zatěžování okolí prachem. Mezi deponie výkopku a jiného prašného materiálu budou plachtovány nebo kropeny tak, aby jejich povrch nevysychal. Před výjezdem nákladních aut z prostoru staveniště na veřejné komunikace bude zajištěno odstraňování bláta z pneumatik a podběhů. Pokud přesto dojde ke znečištění veřejných komunikací dopravou ze staveniště, neprodleně bude provedeno očištění komunikace prostředky nebo na náklady stavebníka. Budou užívána vozidla a stavební mechanismy, které splňují emisní limity pro mobilní zdroje. Stavební mechanismy a

nákladní automobily se budou odstavovat pouze na vymezených plochách v zařízení stavenišť. Stavební mechanismy budou vybaveny dostatečným množstvím sanačních prostředků pro případnou likvidaci úniku ropných látek, pod stojícími stavebními mechanismy budou instalovány zachytňovací vany.

- Při provádění staveb I a II je nutné dodržovat zákon č. 458/200 Sb. energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „energetický zákon“), zejména při práci v ochranných pásmech tímto zákonem stanovených.
- Při provádění staveb I a II je nutno dbát na ochranu před nepříznivými účinky hluku a vibrací dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb. Hladina hluku ze stavební činnosti nesmí přesahovat hygienický limit L_{Aeq} 65 dB ve venkovním chráněném prostoru staveb.
- Při provádění stavby I a II je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce, zejména zákon č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci) v návaznosti na zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.
- Po celou dobu provádění staveb I a II bude investor zajišťovat údržbu a čištění příjezdových komunikací a zajišťovat čistotu na veřejném prostranství podle vyhl. č. 8/1980 Sb. hl.m. Prahy, o čistotě na území hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů.
- Stavební povolení pozbývá podle § 115 odst. 4 stavebního zákona platnost, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.
- Změnu povolených staveb I a II lze provést jen na základě povolení změny stavby před dokončením dle § 118 stavebního zákona.
- Dokončené stavby I a II je možné užívat jen na základě kolaudačního souhlasu dle § 122 stavebního zákona. Stavebník zajistí, aby byly před započetím užívání stavby I a II provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy.
- Před zahájením staveb I a II musí stavebník zajistit vytyčení prostorové polohy stavby odborně způsobilou osobou. Výsledky vytyčení musí být ověřeny úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem.
- V dostatečném předstihu před zahájením stavebních prací bude umožněn příslušné organizaci provedení archeologického výzkumu. Písemné potvrzení o umožnění provedení výzkumu předloží stavebník k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu - viz podmínka č. 12 tohoto rozhodnutí
- Zařízení staveniště není předmětem tohoto rozhodnutí.
- Nejpozději 30 dnů před zahájením stavebních prací na shora uvedených stavbách požádá stavebník místně příslušný silniční správní úřad o vydání DIR.
- Povinnosti stavebníka při provádění stavby jsou zakotveny v § 152 stavebního zákona.
- Povinnosti vlastníka stavby a zařízení jsou zakotveny v § 154 stavebního zákona.
- Pro stavebníka jsou závazná vyjádření a stanoviska vydaná ve výše uvedené věci dotčenými orgány.
- Během stavby budou dodrženy podmínky vyplývající z vyjádření jednotlivých správců poduličních zařízení, zejména ohlášení zahájení prací.

Poučení účastníků:

Pro výrok I:

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebnímu Magistrátu hl. m. Prahy se sídlem Jungmannova 29, Praha 1, podáním u zdejšího stavebního úřadu - odboru výstavby ÚMČ Praha 11, Ocelíkova 672, Praha 4.

Pro výrok II:

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru dopravy Magistrátu hl. m. Prahy se sídlem Jungmannova 29, Praha 1, podáním u zdejšího stavebního úřadu - odboru výstavby ÚMČ Praha 11, Ocelíkova 672, Praha 4.

Pro výrok I a pro výrok II:

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. V odvolání se uvede, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá, a dále namítaný rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Podané odvolání má v souladu s usnesením § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek.

Ing. Marketa Vachová
vedoucí odboru výstavby

Za správnost vyhotovení:

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. i) ve výši 3000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

účastníci : (do vlastních rukou)

zástupce stavebníka: Architektonický ateliér OMICRON-K Ing.arch. Martin Kotík, Žitná 560, 120 00 Praha 2

epstein & partner CHODOV, a.s., Ke Štvanici 656, 186 00 Praha 8

Hl.m.Praha zastoupené OSM MHMP, Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

Zelená alternativa- občanské sdružení, Váňovská 846, 589 01 Třešť

Pražská teplárenská, a.s., Partyzánská 7, 170 05 Praha 7

VEOLIA, Ke Kablu 971, 102 00 Praha 10

Telefonika O2 Czech Republic, a.s., Olšanská 6, 130 00 Praha 3

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199, 150 00 Praha 5

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., U Plynárny 500, 145 08 Praha 4

PVS, a.s., Cihelná 4, 118 01 Praha 1

Městská část Praha 11 - zástoupena OMP ÚMČ P 11, Ocelíkova 672, 149 41 Praha 4

Milan Janeček, Stýblova 1069, 149 00 Praha 4

dotčené orgány

Hygienická stanice hl. m. Prahy pobočka Praha - jih, Němčická 1112, 142 00 Praha 4

HZS hl.m. Prahy, Sokolská 62, 121 24 Praha 2

Magistrát HMP-OOP, Jungmannova 29, 111 21 Praha 1

ÚMČ Prahy 11 OŽP včetně SSÚ, Vidimova 1325, 140 00 Praha 4

Státní energetická inspekce-ÚI, Legerova 49, 120 00 Praha 2

Policie ČR dopravní inspektorát, P.O.Box 51, 140 21 Praha 4

MHMP OKŘ, Jungmannova 35, 111 21 Praha

MHMP-odbor kultury, pam. péče a cest. ruchu, Jungmannova 29, 111 21 Praha 1

MHMP -DOP, Jungmannova 29, 110 00 Praha 1

Oblastní inspektorát práce hl. m. Prahy, Kladenská 103, 160 00 Praha 6

na vědomí

Riverside Apartments, s.r.o., Ke Štvanici 656, 186 00 Praha 8

spis

Příloha č. 5
Kolaudační souhlas s užíváním



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 11
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 415



Odbor výstavby, Vidimova 1325, Praha 4, Telefon: 267 902 111

Sp.značka: OV/16/008701/Dn
Č.j.: MCP11/16/015428/OV/Dn
Vyřizuje: Ing. J. Drobná
tel. 267 902 348

Praha, dne 1.4.2016

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS
S UŽÍVÁNÍM STAVBY

I. Úřad městské části Praha 11, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů přezkoumal podle § 122 stavebního zákona žádost o kolaudační souhlas, kterou dne 10.2.2016 podala společnost:

Riverside Apartments, s.r.o., IČO 26195615, U Sluncové 666, 180 00 Praha 8-Karlín, kterou zastupuje Ing.arch. Martin Kotlík, IČO 14916509, se sídlem Na Hřebenkách 1352/80, 150 00 Praha 5, Smíchov s doručovací adresou Karlovo náměstí 28, 120 00 Praha 2

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona a § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

kolaudační souhlas,

který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby nazvané:

"Zahrady Opatov – bytový objekt"
Praha 4, Chodov

(dále jen "stavba") povolena na pozemcích parc. č. 2014/11, 2014/184, 2014/369 v katastrálním území Chodov, postavena na pozemcích parc. č. 2014/645, 2014/646, 2014/184 a 2014/11 v katastrálním území Chodov dle geometrického plánu č. 3696-128/2015 ze dne 24.6.2015 vypracovaného Ing. Markem Hapšlem, úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem.

Vymezení účelu užívání stavby:

Bytový dům obsahuje celkem 194 bytových jednotek 1+kk až 4+kk a 4 samostatné komerční prostory. V garážích je celkem provedeno 201 parkovacích stání (z toho 11 je prostorově upraveno pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace).

Objekt má byty v 2.NP až 9.NP rozdělené do čtyř samostatných sekcí. V severním a západním křídle je celkem pět nadzemních podlaží + jedno ustupující s umístěnými byty.

Objekt má v 1.podzemním a v 1. nadzemním podlaží, které je ze tří stran zapuštěno pod terén, umístěno 201 parkovacích stání, technické místnosti, sklepy pro byty a strojovny.

Komerční plochy jsou v 1.NP s přístupem ze severního parteru.

Počet bytů :

194

Komerční plochy

4 samostatné komerční prostory

Počet parkovacích míst:

1PP 91 (z toho 7 pro invalidy)

1NP 110 (z toho 4 pro invalidy)

stání celkem: 201 (z toho 11 pro invalidy)

II. Úřad městské části Praha 11, odbor výstavby, jako speciální stavební úřad příslušný podle § 16 odst. 1 a § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o pozemních komunikacích") a § 15 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 122 stavebního zákona žádost o kolaudační souhlas, kterou dne 10.2.2016 podala společnost:

Riverside Apartments, s.r.o., IČO 26195615, U Sluncové 666, 180 00 Praha 8-Karlín,
kterou zastupuje Ing.arch. Martin Kotík, IČO 14916509, se sídlem Na Hřebenkách 1352/80,
150 00 Praha 5, Smíchov s doručovací adresou Karlovo náměstí 28, 120 00 Praha 2

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona a § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

kolaudační souhlas,

který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby nazvané

"Komunikace, chodníky v rámci akce „Zahrady Opatov“

(dále jen "stavba") povolena na pozemcích parc. č. 2014/320, 2014/306, 2014/247 v katastrálním území Chodov, postavena na pozemcích parc. č. 2014/663, 2014/661, 2014/669, 2014/668, 2014/673, 2014/672, 2014/671, 2014/675, 2014/674, 2014/670, 2014/677, 2014/184, 2014/11, 2014/648, 1199/7, 2014/634 a 2985/1 v katastrálním území Chodov dle geometrického plánu č. 3769-3/2016 ze dne 16. 3. 2016 vypracovaného Ing. Petrem Rothem.

Vymezení účelu užívání stavby:

Vjezdy a výjezdy do bytového domu včetně vstupů.

- Jedná se o 1 vjezd a výjezd pro osobní automobily na východní straně objektu z ulice s pracovním názvem „U školního hřiště“. Vjezd je na úrovni 1.NP.
- Hlavní vstup do objektu je ze severní strany uprostřed objektu z ulice s pracovním názvem „Předpolí“ a vedlejší vstupy do objektu A a B jsou rovněž z této ulice. Tyto vstupy jsou na úrovni 1.NP.
- Vedlejší vstupy do objektu C a D jsou z vnitřního atria na úrovni 2.NP.

Závěrečná kontrolní prohlídka byla provedena dne 4.3.2016 s tímto výsledkem:

- bylo vyhověno obecným technickým požadavkům na výstavbu a skutečné provedení stavby je v souladu s dokumentací ověřenou stavebním úřadem
- stavební úpravy byly dokončeny bez závad a nedodělků a byly předloženy revizní zprávy a další doklady nutné k posouzení stavby
- nebyl zjištěn rozpor se závaznými stanovisky dotčených orgánů k užívání stavby

Odůvodnění:

Dne 10.2.2016 podal stavebník žádost o kolaudační souhlas na stavbu. Stavební úřad provedl dne 4.3.2016 závěrečnou kontrolní prohlídku stavby. O průběhu závěrečné kontrolní prohlídky byl sepsán protokol č. j. MCP11/16/013547/OV/Dn. Stavební úřad nezjistil podle § 122 odst. 3 stavebního zákona závady bránící jejímu bezpečnému užívání ani rozpor se závaznými stanovisky dotčených orgánů k užívání stavby a shledal též, že skutečné provedení stavby a její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.

na stavbu bylo vydáno:

- Rozhodnutí o umístění stavby bytového komplexu s obchodní plochou a garážemi, včetně komunikací a inženýrských sítí ze dne 15.1.2009, č.j. OV/2008/002844/Hr, které nabylo právní moci dne 19.2.2009.
- Rozhodnutí o změně umístění stavby ze dne 26.7.2010, č.j. OV/10/020539/Hr, které nabylo právní moci dne 31.8.2010.
- Rozhodnutí vydané Odborem výstavby Úřadu městské části Praha 11 (stavební povolení na stavbu „Zahrady Opatov – bytový objekt“ a Komunikace, chodníky v rámci akce „Zahrady Opatov“) ze dne 14.7.2009, č.j. OV/2009/000596 /Dn, které nabylo právní moci dne 13.8.2009

- Rozhodnutí vydané Odborem výstavby Úřadu městské části Praha 11 (změna stavby před jejím dokončením na stavbu „Zahrady Opatov – bytový objekt“ a Komunikace, chodníky v rámci akce „Zahrady Opatov“) ze dne 4.5.2011, č.j. MCP11/11/028011/OV/Dn (spis.zn. OV/10/069948/Dn), které nabylo právní moci dne 1.6.2011
- Rozhodnutí vydané Odborem výstavby Úřadu městské části Praha 11 (změna územního rozhodnutí a změna stavby před jejím dokončením na stavbu „Zahrady Opatov – bytový objekt“) ze dne 10.11.2014, č.j. MCP11/14/055845/OV/Jm/Dn (spis.zn. OV/14/037907/Jm), které nabylo právní moci dne 4.12.2014
- Rozhodnutí vydané Odborem výstavby Úřadu městské části Praha 11 (změna stavby před jejím dokončením na stavbu „Zahrady Opatov – bytový objekt“) ze dne 16.12.2015, č.j. MCP11/15/067762/OV/Dn (spis.zn. OV/15/047247/Dn), které nabylo právní moci dne 6.1.2016.
- Rozhodnutí vydané Odborem ŽP Úřadu městské části Praha 11 (stavební povolení vodního díla Zahrady Opatov Bytový objekt-Veřejná splašková kanalizace) ze dne 20.7.2009, č.j. OŽP/2009/000842/Kutn-sp, které nabylo právní moci dne 13.8.2009
- Rozhodnutí vydané Odborem ŽP Úřadu městské části Praha 11 (prodloužení platnosti SP vodního díla Zahrady Opatov Bytový objekt-Veřejná splašková kanalizace) ze dne 11.7.2011, č.j. MCP11/11/047809/OŽP/Kutn (spis.zn. S-MCP11/11/041486/OŽP/Kutn), které nabylo právní moci dne 28.7.2011
- Stavební povolení na stavbu distribučního kabelového rozvodu kNN, Praha 4, Chodov v rámci akce „Zahrady Opatov“ ze dne 22.6.2009, č.j. OV/2009/001144/Dn, které nabylo právní moci dne 14.7.2009
- Rozhodnutí vydané Odborem výstavby Úřadu městské části Praha 11 (prodloužení platnosti SP na stavbu distribučního kabelového rozvodu kNN, Praha 4, Chodov v rámci akce „Zahrady Opatov“) ze dne 7.9.2011, č.j.: MCP11/11/051731/OV/Dn (spis.zn. OV/11/018214/Dn), které nabylo právní moci dne 30.9.2011

Předpoklady provozuschopnosti stavby:

- Kolaudační souhlas – distribuční kabelový rozvod kNN (1.etapa) sp.zn. OV/12/068238/Dn, č.j. MCP11/13/003107/OV/Dn z 14.1.2013, distribuční kabelový rozvod kNN (2.etapa) sp.zn. OV/16/008244/Dn, č.j. MCP11/16/014862/OV/Dn z 11.3.2016
- Kolaudační souhlas - Zahrady Opatov – veřejná splašková kanalizace sp.zn. OV/15/062797/Kut, č.j. MCP11/15/070761/OV/Kut z 30.12.2015
- Kolaudační souhlas – Centrum Opatov II – Retenční stoka, sp.zn. OV/16/004960/Kut, č.j. MCP11/16/010948/OV/Kut z 7.3.2016
- Kolaudační souhlas – Zahrady Opatov – ucelená část stavby horkovodní přípojka sp.zn. OV/15/066050/Št, č.j. MCP11/16/011798/OV/Št ze dne 24.2.2016
- Kolaudační rozhodnutí „Centrum Opatov I+II – inženýrské sítě a doprava“ ucelená část stavby, komunikace pod sp.OV/16/008700/Dn, č.j. MCP11/16/014928/OV/Dn z 11.3.2016 (právní moc 31.3.2016), kolaudační rozhodnutí – „Centrum Opatov I+II – inženýrské sítě a doprava“ ucelená část stavby přeložka VO pod sp.OV/16/008700/Dn, č.j. MCP11/16/014935/OV/Dn z 11.3.2016 (právní moc 1.4.2016)

Stanoviska sdělili:

- souhlasné závazné stanovisko HSHMP – z 8.3.2016 č.j. HSHMP 7543/2016 Pol/439
- souhlasné závazné stanovisko HZS – z 4.3.2016 zn. HSAA-2101-2/2016
- souhlasné stanovisko Policie ČR z 7.3.2016
- souhlasné stanovisko HZS ze dne 30. 7. 2015 zn. HSAA-8494-2/2015
- souhlasné stanovisko ÚMČ Praha 11 - OŽP bylo sděleno do protokolu
- stanovisko TSK – bylo sděleno do protokolu

Stavební úřad proto vydal kolaudační souhlas s užíváním stavby

Poučení:

Kolaudační souhlas není podle § 122 odst. 3 stavebního zákona správním rozhodnutím a nelze se proto proti němu odvolat.



Ing. Jarmila Přerádová
vedoucí odboru výstavby

Obdrží:

zástupce stavebníka:

Ing. arch. Martin Kotík (*Architektonický ateliér OMICRON-K*), Karlova náměstí č.p. 28, 120 00 Praha 2
(doručovací adresa)

Hygienická stanice hl. m. Prahy - pobočka jih, IDDS: zpqai2i

Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, IDDS: jm9aa6j

Magistrát HMP - OZP, IDDS: 48ia97h

ÚMČ Praha 11 - odbor životního prostředí (OŽP), Vidimova č.p. 1325/2, 149 00 Praha 415

Policie ČR dopravní inspektorát, IDDS: rkiai5y

MHMP - odbor dopravních agend, IDDS: 48ia97h

na vědomí:

Riverside Apartments, s.r.o., IDDS: ndjxsp

epstein & partner CHODOV, a.s., IDDS: rymcs7k

Opatov Park, a.s., IDDS: 4s6xgsz

ÚMČ Praha 11 - odbor správy majetku (OSM), odd. dopravy a silniční správní úřad,

Ocelíkova č.p. 672/1, Praha 4-Háje, 149 00 Praha 415

spis

Příloha č. 6

Kopie dokladu o přidělení čísla popisného

**HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
ODBOR ŽIVNOSTENSKÝ A OBČANSKOSPRAVNÍ**

Č.j. S-MHMP 588332/2016

V Praze dne 21.4.2016

Riverside Apartments, s.r.o.

DOKLAD O PŘIDĚLENÍ ČÍSLA POPISNÉHO

Odbor živnostenský a občanskosprávní Magistrátu hlavního města Prahy přidělil dne 21.4.2016 podle ustanovení § 14a odst. 1 písmene a) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, číslo popisné budově postavené na pozemcích čísel parcelních 2014/645, 2014/646 v katastrálním území Chodov.

Objektu je určeno

číslo popisné 2389

katastrální území Chodov, MČ Praha 11, obvod Praha 4

Číslo budovy je přiděleno na základě výzvy, kterou vydal odbor výstavby Úřadu městské části Praha 11 dne 4.4.2016, č.j. MCP11/16/019220/OV/Dn, sp.zn. OV/16/008701/Dn, podané podle § 121 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a doložené následujícími doklady:

Kolaudační souhlas s užíváním stavby vydaný odborem výstavby Úřadu městské části Praha 11 dne 1.4.2016, č.j.: MCP11/16/015428, sp.zn. OV/16/008701/Dn.

Geometrický plán vyhotovil: AZIMUT CZ s.r.o.
č.pl. 3696-128/2015 ze dne 24.6.2015.

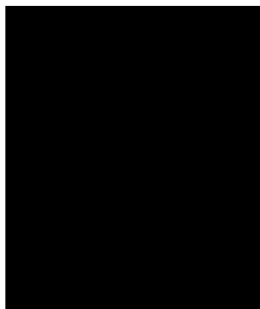
Celková plocha podle údajů geometrického plánu
Z této celkové výměry připadá na:
plocha zastavěná budovou čp. 2389

2664 m²

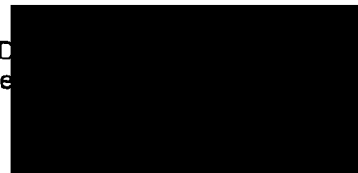
CELKEM:

2664 m²

2664 m²



JUD
ře



Vyřizuje: Ilona Žídková
Telefon: 23600 2191

Na vědomí: odbor výstavby Úřadu městské části Praha 11

