

Bytové družstvo Točitá 1726-1727, IČO 271 78 242, se sídlem Praha 4, Točitá 1726/5, PSČ 14000, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 6131, zastoupené Janem Chvojkou, předsedou představenstva, a Markem Novotným, místopředsedou představenstva (dále jen „*vlastník*“)

činí ve smyslu § 1166 zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění (občanský zákoník), toto

prohlášení:

Článek 1. Označení pozemků a domu

1. Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:
 - a) pozemku parc. č. 591/3, a to včetně stavby budovy č.p. 1726 na pozemku parc. č. 591/3,
 - b) pozemku parc. č. 591/4, a to včetně stavby budovy č.p. 1727 na pozemku parc. č. 591/4,
 - c) funkčně spjatých pozemků parc. č. 585/21, parc. č. 585/22, parc. č. 591/32 a parc. č. 591/33,vše obec Praha, katastrální území Krč.
Majetkové hodnoty uvedené pod bodem a), b) a c) budou označovány též jako „*nemovitost*“.
2. Předmětem tohoto prohlášení je rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.
3. Výše uvedené pozemky jsou ke dni, kdy je učiněno toto prohlášení vlastníka, zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha na LV č. 9953 pro k.ú. Krč, obec Praha, okres Hl. m. Praha.
4. Jednotky jsou vymezovány podle zákona č. 89/2012 Sb.
5. Stavby č.p. 1726 a 1727 jsou vzájemně propojeny (průchozí) v 1. nadzemním podlaží a mají společnou kotelnu, společný vodoměr, společné napojení na inženýrské sítě.

Článek 2. Označení a popis jednotek

1. Vlastník nemovitosti rozděluje právo k nemovitosti na vlastnické právo k následujícím jednotkám. Byty označené před lomítkem 1726 jsou situovány v části budovy označené

čp. 1726 a byty označené před lomítkem 1727 jsou situovány v části budovy označené čp. 1727.

2. Ke každé z níže uvedených jednotek patří:
 - podlahová krytina,
 - nenosné příčky,
 - vstupní dveře, vnitřní dveře, okna,
 - vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku.
3. Součástí každé z níže uvedených jednotek jsou její vnitřní instalace – vnitřní rozvod SV v jednotce od bytového uzávěru; připojovací potrubí vnitřní kanalizace od svodného potrubí k zařizovacím předmětům; bytové telefonní a jiné kabelové přípojky; připojovací potrubí plynu od plynoměru ke spotřebičům.
4. Ostatní části rozvodů a instalací nejsou součástí jednotek, tj. zejména vnitřní vodovod SV v rozsahu potrubí od patního měřidla, stoupacích potrubí, odboček s měřidly spotřeb vody a uzávěry umístěnými v jednotce; veškeré elektroinstalace v domě, schodišťový elektrický rozvod osvětlení; vnitřní kanalizace zahrnující svodná potrubí a splašková potrubí až k bytovým odbočkám; televizní kabelový rozvod vyjma bytových přípojek; rozvod telefonu vyjma bytových přípojek; veškeré potrubní rozvody plynu až po bytové plynoměry.
5. Jednotky jsou ohraničeny:
 - vstupními dveřmi do jednotky, vnitřními povrchy jednotky ve všech směrech včetně předsazených,
 - vnitřními plochami stěnových plášťů včetně oken, skleněných výplní oken a vnitřních stavebních součástí ohraničujících jednotku.
6. Umístění jednotek ve vztahu ke schodišti je směřováno vždy z pohledu osoby vystupující po schodišti nahoru.

Určují se tedy tyto jednotky:

jednotka č. 1726/1

- | | | |
|--|--|---------------------------|
| a) pojmenování: | byt | |
| b) umístění v budově: | 2. nadzemní podlaží naproti schodiště | |
| c) celková podlahová plocha: | | 80,7 m² |
| d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: | | 807 / 19344 |

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kójí označených č. 1726/1.

jednotka č. 1726/2

- a) pojmenování:** byt
b) umístění v budově: 2. nadzemní podlaží
za schodištěm
c) celková podlahová plocha: **80,3 m²**
d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: 803 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kójí označených č. 1726/2.

jednotka č. 1726/3

- a) pojmenování:** byt
b) umístění v budově: 3. nadzemní podlaží
naproti schodiště
c) celková podlahová plocha: **80,7 m²**
d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: 807 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kójí označených č. 1726/3.

jednotka č. 1726/4

- a) pojmenování:** byt
b) umístění v budově: 3. nadzemní podlaží
za schodištěm
c) celková podlahová plocha: **80,3 m²**
d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: 803 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kójí označených č. 1726/4.

jednotka č. 1726/5

- a) pojmenování:** byt
b) umístění v budově: 4. nadzemní podlaží
naproti schodiště
c) celková podlahová plocha: **80,7 m²**
d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: 807 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kójí označených č. 1726/5.

jednotka č. 1726/6

- a) pojmenování: byt
b) umístění v budově: 4. nadzemní podlaží
za schodištěm
c) celková podlahová plocha: **80,3 m²**
d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: 803 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kójí označených č. 1726/6.

jednotka č. 1726/7

- a) pojmenování: byt
b) umístění v budově: 5. nadzemní podlaží
naproti schodiště
c) celková podlahová plocha: **80,7 m²**
d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: 807 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kójí označených č. 1726/7.

jednotka č. 1726/8

- a) pojmenování: byt
b) umístění v budově: 5. nadzemní podlaží
za schodištěm
c) celková podlahová plocha: **80,3 m²**
d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: 803 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kójí označených č. 1726/8.

jednotka č. 1726/9

- a) pojmenování: byt
b) umístění v budově: 6. nadzemní podlaží
naproti schodiště
c) celková podlahová plocha: **80,7 m²**
d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: 807 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kójí označených č. 1726/9.

jednotka č. 1726/10

- a) pojmenování: byt

- b) umístění v budově:** 6. nadzemní podlaží
za schodištěm
- c) celková podlahová plocha:** 80,3 m²
- d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti:** 803 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kójí označených č. 1726/10.

jednotka č. 1726/11

- a) pojmenování:** byt
- b) umístění v budově:** 7. nadzemní podlaží
naproti schodiště
- c) celková podlahová plocha:** 80,7 m²
- d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti:** 807 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kójí označených č. 1726/11.

jednotka č. 1726/12

- a) pojmenování:** byt
- b) umístění v budově:** 7. nadzemní podlaží
za schodištěm
- c) celková podlahová plocha:** 80,3 m²
- d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti:** 803 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kójí označených č. 1726/12.

jednotka č. 1727/1

- a) pojmenování:** byt
- b) umístění v budově:** 2. nadzemní podlaží
naproti schodiště
- c) celková podlahová plocha:** 80,7 m²
- d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti:** 807 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kójí označených č. 1727/1.

jednotka č. 1727/2

- a) pojmenování:** byt
- b) umístění v budově:** 2. nadzemní podlaží
za schodištěm
- c) celková podlahová plocha:** 80,7 m²

d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: 807 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kójí označených č. 1727/2.

jednotka č. 1727/3

a) pojmenování: byt
b) umístění v budově: 3. nadzemní podlaží
naproti schodiště
c) celková podlahová plocha: 80,7 m²
d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: 807 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kójí označených č. 1727/3.

jednotka č. 1727/4

a) pojmenování: byt
b) umístění v budově: 3. nadzemní podlaží
za schodištěm
c) celková podlahová plocha: 80,7 m²
d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: 807 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kójí označených č. 1727/4.

jednotka č. 1727/5

a) pojmenování: byt
b) umístění v budově: 4. nadzemní podlaží
naproti schodiště
c) celková podlahová plocha: 80,7 m²
d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: 807 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kójí označených č. 1727/5.

jednotka č. 1727/6

a) pojmenování: byt
b) umístění v budově: 4. nadzemní podlaží
za schodištěm
c) celková podlahová plocha: 80,7 m²
d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: 807 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl.

kóji označených č. 1727/6.

jednotka č. 1727/7

- a) pojmenování:** byt
b) umístění v budově: 5. nadzemní podlaží
naproti schodiště
c) celková podlahová plocha: **80,7 m²**
d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: 807 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kóji označených č. 1727/7.

jednotka č. 1727/8

- a) pojmenování:** byt
b) umístění v budově: 5. nadzemní podlaží
za schodištěm
c) celková podlahová plocha: **80,7 m²**
d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: 807 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kóji označených č. 1727/8.

jednotka č. 1727/9

- a) pojmenování:** byt
b) umístění v budově: 6. nadzemní podlaží
naproti schodiště
c) celková podlahová plocha: **80,7 m²**
d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: 807 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kóji označených č. 1727/9.

jednotka č. 1727/10

- a) pojmenování:** byt
b) umístění v budově: 6. nadzemní podlaží
za schodištěm
c) celková podlahová plocha: **80,7 m²**
d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: 807 / 19344

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kóji označených č. 1727/10.

jednotka č. 1727/11

| | | |
|--|--|---------------------------|
| a) pojmenování: | byt | |
| b) umístění v budově: | 7. nadzemní podlaží naproti schodiště | |
| c) celková podlahová plocha: | | 80,7 m² |
| d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: | | 807 / 19344 |

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kójí označených č. 1727/11.

jednotka č. 1727/12

| | | |
|--|--------------------------------------|---------------------------|
| a) pojmenování: | byt | |
| b) umístění v budově: | 7. nadzemní podlaží za schodištěm | |
| c) celková podlahová plocha: | | 80,7 m² |
| d) spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti: | | 807 / 19344 |

K jednotce náleží výlučné užívání lodžie přímo přístupné z bytu a výlučné užívání skl. kójí označených č. 1727/12.

Článek 3. Společné části

1. Společnými částmi nemovitosti jsou pozemky specifikované v článku 1. tohoto prohlášení a společné části domu.
2. Společnými částmi domu jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, jsou zejména:
 - a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
 - b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
 - c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
 - d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
 - e) lodžie i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z lodžii; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,

- f) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
 - g) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
 - h) rozvody plynu pro kotelnu,
 - i) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
 - j) nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
 - k) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno,
 - l) sklepní kóje v 1. nadzemním podlaží,
 - m) kotelna včetně technického vybavení, kočárkárna, 3x technická místnost, 6 x sklad, vše v 1. nadzemním podlaží domu,
 - n) soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
 - o) protipožární zařízení,
 - p) společná televizní anténa včetně rozvodů do bytů,
 - q) 2x výtah.
3. Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.
4. Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu. Podlahové krytiny lodžii zabudované do lodžií jsou společnými částmi domu, nicméně ve výlučném užívání vlastníka dané jednotky, který je oprávněn výlučně lodžii užívat, a náklady na jejich opravu a údržbu zajišťuje vlastník jednotky stejně jako prosklení lodžií. Okenní rolety a žaluzie jsou ve vlastnictví vlastníka jednotky.

5. Společné části, které jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníků určitých jednotek, jsou následující:
- a) Lodžie - každá lodžie je ve výlučném užívání vlastníka jednotky, ze které se na danou lodžii vstupuje. V čl. 2 tohoto prohlášení je uvedeno, kterých jednotek se toto ujednání týká.
 - b) Sklepní kóje – každá sklepní kóje je ve výlučném užívání vlastníka jednotky, jak je uvedeno na plánu sklepních kójí, který tvoří přílohu tohoto prohlášení. Číslo sklepní kóje na plánu odpovídá číslu bytu, jehož vlastník je oprávněným k výlučnému užívání dané sklepní kóje.
6. Velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech uvedených v článku 3. odst. 1 tohoto prohlášení vlastníka je uvedena v článku 2. tohoto prohlášení pro každou jednotku. Výše spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech je stanovena poměrem podlahové plochy bytu či nebytového prostoru každého z vlastníků k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor v domě.

Článek 4. Věcná a jiná práva, závady

1. K předmětným pozemkům ani k domu nejsou zřízena žádná věcná ani jiná práva, která by měla přejít na vlastníky jednotek.

Článek 5. Stanovy společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek, které vznikne v domě, bude mít tyto stanovy:

„S T A N O V Y Společenství vlastníků Točítá 1726–1727, Praha 4

Čl. 1 Název a sídlo

1. *Názvem je Společenství vlastníků Točítá 1726–1727, Praha 4 (dále jen „společenství“).*-
2. *Sídlem společenství je Praha 4, Točítá 1726/5, PSČ 140 00.*-----

Čl. 2 Činnost společenství

1. Činností společenství je správa domu a pozemků.-----
2. Domem se pro účely těchto stanov rozumí budova č.p. 1726 a 1727 na pozemcích parc. č. 591/3 a 591/4, vše v k.ú. Krč, obec Praha a pozemky se rozumí pozemky parc. č. 585/21, parc. č. 585/22, parc. č. 591/3, parc. č. 591/4, parc. č. 591/32 a parc. č. 591/33, vše v k. ú. Krč, obec Praha.-----
3. Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.-----

Čl. 3

Statutární orgán společenství a právní úkony

1. Statutárním orgánem společenství je výbor. Za výbor jednají navenek vždy dva členové výboru společně. -----

Čl. 4

Orgány společenství

Orgány společenství jsou:-----

- A. shromáždění společenství vlastníků jednotek (dále jen „**shromáždění**“)
- B. výbor společenství (dále jen „**výbor**“)
- C. kontrolní komise společenství (dále jen „**kontrolní komise**“)

A. Shromáždění společenství-----

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.-----
2. Do výlučné pravomoci shromáždění patří:-----
 - a) změna stanov, -----
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, --
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -----
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, -----
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----

f) rozhodování

- 1) o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
- 2) o změně účelu užívání domu nebo bytu, -----
- 3) o změně podlahové plochy bytu, -----
- 4) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----
- 5) o změně podílu na společných částech, -----
- 6) o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, -----
- 7) o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 200.000,-- Kč,

g) udělování předchozího souhlasu

- 1) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- 2) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 200.000,-- Kč,
- 3) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----

4) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, -----

h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o c e n ě n e b o o r o z s a h u č i n n o s t i ,

i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----

3. Shromáždění svolává výbor tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolává shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů. Nesplní-li výbor povinnost svolat shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, do 30 dnů od doručení této žádosti, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou doručenou všem vlastníkům jednotek alespoň 15 dní před konáním shromáždění. Pozvánka musí obsahovat místo konání, datum, čas, program jednání a dále místo, kde je možnost seznámit se s podklady pro zasedání shromáždění společenství, pokud tyto podklady již nejsou přiloženy k samotné pozvánce. Pozvánka se doručuje vhozením do poštovní schránky nebo zasláním poštou či emailem a vyvěšením na vhodném místě v domě. Vlastníkům jednotek, kteří v domě nebydlí, se pozvánka doručuje na poslední známou adresu bydliště nebo emailem.-----

4. Shromáždění je usnášeníschopné, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, pokud zákon nebo tyto stanovy nestanoví jinak. K přijetí usnesení o změně stanov je třeba alespoň dvou třetin hlasů přítomných vlastníků.

5. Rozhodování per rollam je přípustné ve všech záležitostech, kromě rozhodování o změně stanov.

6. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu podle údajů v prohlášení vlastníka; spoluvlastníci jednotky a manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, mají jeden hlas. Spoluvlastníci jednotky a manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. Vlastník jednotky se shromáždění může účastnit osobně nebo v zastoupení, na základě písemné plné moci, kterou je zástupce povinen předložit před počátkem jednání shromáždění. Plnou moc je možné udělit jak jinému vlastníkovi, tak i jiné osobě, která není vlastníkem žádné jednotky.

7. Z jednání shromáždění pořizuje výbor zápis, který musí obsahovat zejména:-

- a) datum a místo konání shromáždění,-----
- b) přijatá usnesení,-----
- c) výsledky hlasování,-----
- d) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,-----
- e) v případě spoluvlastnictví jednotky - označení toho ze spoluvlastníků jednotky, který hlasoval za spoluvlastníky jednotky,-----
- f) zápis podepisuje předseda shromáždění a zapisovatel shromáždění,-----
- g) přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům, prezenční listina, popř. plné moci, pokud se někteří vlastníci jednotek nechali na jednání shromáždění zastoupit.

. Každý z vlastníků jednotek má právo nahlédnout do zápisu z jednání shromáždění a právo na kopii zápisu, kterou vyhotoví v přiměřené lhůtě na žádost vlastníka a na jeho náklady výbor.

B) Výbor společenství-----

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. -----

2. Výbor:-----

- a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání,-----
 - b) informuje shromáždění o všech podstatných záležitostech, zejména, které se týkají společných částí domu, domu jako celku, jednotlivých jednotek, hospodaření společenství,-----
 - c) zajišťuje sdělení jednotlivým vlastníkům výše záloh na příslušné období na náklady spojené se správou domu a pozemku, den splatnosti a jejich změny,-----
-

- d) *zajišťuje provádění každoročního vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na úhradu za služby (pokud tímto není pověřena jiná osoba),*
 - e) *seznamuje vlastníky s vyúčtováním záloh na služby a s termínem úhrady případného nedoplatku (pokud tímto není pověřena jiná osoba),-----*
 - f) *odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,-----*
 - g) *odpovídá za vedení písemností, zejména zápisů z jednání shromáždění,-----*
 - h) *zajišťuje opravy a údržbu společných částí domu a jejich vybavení a zařízení,-----*
 - i) *sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služby a ostatní smlouvy, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhrady,-----*
 - j) *činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby,-----*
 - k) *má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena. Vlastníci jednotek jsou povinni tuto povinnost ve výborem stanovené lhůtě splnit.-----*
 - l) *je povinen vymáhat veškeré pohledávky společenství, a to v souladu s obecně závaznými právními předpisy,-----*
 - m) *spravuje finanční prostředky a movitý majetek společenství,-----*
 - n) *rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení jakýchkoliv movitých věcí, pokud zákon nebo tyto stanovy nestanoví jinak (nikoliv prováděcí předpis), -----*
 - o) *rozhoduje o jakékoliv opravě nebo úpravě společných částí domu, pokud zákon nebo tyto stanovy nestanoví jinak (nikoliv prováděcí předpis), -----*
 - p) *vykonává působnost v dalších záležitostech společenství, pokud nespádají do pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování o těchto záležitostech shromáždění nevyhradí.-----*
3. *Výkonem výše uvedených činností je výbor oprávněn pověřit třetí osobu (správce) na základě písemné smlouvy. Pověření správce podléhá souhlasu shromáždění. -----*
4. *Výbor je tříčlenný. Členy výboru volí shromáždění nejen z vlastníků jednotek. Člen výboru musí být starší 18 let, musí být plně svéprávný a musí být bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členové výboru nesmí být osoby blízké nebo jiné osoby v příbuzenském vztahu. K platnosti zvolení člena výboru je třeba, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, pokud pro něj hlasuje nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek.-----*
5. *Funkční období člena výboru trvá 5 let. Členové výboru mohou být do svých funkcí zvoleni opětovně.-----*
6. *Předsedu výboru volí výbor ze svých členů.-----*

7. Výbor je usnášeníschopný, je-li přítomna nadpoloviční většina členů výboru. Výbor rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy výboru. Každý člen výboru má 1 hlas. -----
8. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní čtvrtletí. Výbor svolává jeho předseda nebo alespoň dva členové výboru. V mimořádných případech je výbor oprávněn svolat kterýkoliv jeho člen. Výbor není třeba svolávat písemně, postačí ústně, telefonicky, apod. Z jednání výboru se pořizuje zápis. O svých rozhodnutích podává výbor zprávu shromáždění na nejbližším jednání shromáždění.-----
9. Člen výboru odpovídá za újmu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti za podmínek daných právními předpisy.-----
10. Členství ve výboru zaniká:-----
- a) vzdáním se funkce; a to uplynutím 2 měsíců od dojití prohlášení o vzdání se funkce společenství,-----
 - b) odvoláním z funkce shromážděním,-----
 - c) okamžikem, kdy člen výboru přestane splňovat podmínky pro své zvolení,-----
 - d) smrtí člena výboru,-----
 - e) v ostatních případech stanovených obecně závaznými právními předpisy nebo těmito stanovami.-----
11. Finanční odměnu za výkon funkce člena výboru schvaluje shromáždění.-----
12. Prvními členy výboru jsou určeni: -----
1. -----
 2. -----
 3. -----,

C) Kontrolní komise -----

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství. -----
2. Kontrolní komise kontroluje činnost výboru a podává zprávy o činnosti výboru shromáždění.-----
-
3. Výbor je povinen umožnit členům kontrolní komise účast na schůzích výboru a předkládat jim listiny a informace, které si kontrolní komise vyžádá.-----
4. Odměnu členům kontrolní komise určuje shromáždění. -----
5. Kontrolní komise má 3 členy. Členy kontrolní komise volí a odvolává shromáždění. Člen kontrolní komise je zvolen, pokud pro něj hlasuje nadpoloviční většina hlasů přítomných

vlastníků jednotek. Na vznik a zánik funkce člena kontrolní komise se přiměřeně použijí ustanovení o vzniku a zániku členství ve výboru. -----

6. Prvními členy kontrolní komise jsou určeni:

- 3.1. -----
3.2. -----
3.3. -----

Čl. 5

Členství, práva a povinnosti členů

1. Členství ve společenství vzniká a zaniká ze zákona, současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. Zánik, resp. vznik členství oznámí osoba, jejíž členství zaniklo, a nový člen bezodkladně výboru. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu.-----
2. Člen společenství má právo zejména:-----
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,-----
 - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,-----
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,-----
 - d) obdržet vyúčtování záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty,-----
 - e) nahlížet do všech listin, které se týkají činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie z těchto podkladů,-----
 - f) podávat výboru návrhy, dotazy a připomínky v záležitostech, které se týkají činnosti společenství a o jejich vyřízení být v přiměřené lhůtě informován,-----
 - g) další práva stanovená právními předpisy nebo těmito stanovami.-----
3. Člen společenství je povinen zejména:-----
 - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,-----
 - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a domovním řádem (pokud byl vydán),-----
 - c) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jejich zařízení a vybavení a na možnost vzniku závad a na jednání osob,

- keré společné části domu poškozují; člen společenství je rovněž povinen dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování,-----*
- d) hradit v určeném termínu stanovené platby, -----*
 - e) přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně,-----*
 - f) umožnit na předchozí vyzvání členovi výboru nebo osobě pověřené výborem vstup do jednotky za účelem provádění oprav a úprav souvisejících s opravami, údržbou a modernizací ostatních jednotek a domu jako celku a rovněž za účelem odečtu hodnot naměřených na měřidlech energií,-----*
 - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,--*
 - h) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv, zejména působením nadměrného hluku, znečišťováním a zneužíváním společných částí domu,-----*
 - i) oznámit výboru nabytí a pozbytí vlastnictví jednotky, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne takové změny, -----*
 - j) oznámit bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby,-----*
 - k) oznámit bez zbytečného odkladu výboru změny v počtu osob, které mají v jednotce domácnost a bydlí v ní nejméně po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, -----*
 - l) nahlásit opravu, či zásah na systému vytápění související s vypouštěním vody ze systému, -----*
 - m) další povinnosti stanovené právními předpisy nebo těmito stanovami.-----*
 - n) v případě, že stavebně upravuje svůj byt, umožnit do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu, -----*
 - o) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Při poškození jednotky prováděním prací, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám. -----*

4. *Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.* -----

Čl. 6

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. *Některá pravidla pro správu domu a pozemku jsou zahrnuta v čl. 5 těchto stanov a dále i v d a l š í c h č á s t e c h t ě c h t o s t a n o v .* -----
2. *Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje zachování nezávadného stavu domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu nebo společných částí domu, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.* -----
3. *Vlastník jednotky má právo užívat jednotku a spoluužívat společné části a prostory tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v budově. Závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech budovy způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen vlastník jednotky odstranit na své náklady.* -----
4. *Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné o s o b y , s e n e p ř i h l í ž í .* -----
5. *Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími o s o b a m i .* -----

Čl. 7

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhrady cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1. *Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou a provozem domu a pozemku. Náklady na správu, provoz, opravy a údržbu nesou poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu dle údajů v prohlášení vlastníka.* -----
2. *Na odměnu členů výboru a jiných orgánů, na vedení účetnictví a podobné náklady vlastní správní činnosti nepřispívají vlastníci v poměru podle svých podílů, ale tyto náklady se*

r o z v r h n o u n a k a ž d o u j e d n o t k u s t e j n ě .

3. *Shromáždění schvaluje pro každý kalendářní rok rozpočet domu, který zahrnuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření budovy v běžném roce a vytvoření dostatečné zálohy finančních prostředků na případné opravy společných částí budovy.*
-
4. *Vlastníci jednotek jsou povinni platit dle platného právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, náklady na dodávku tepla a n á k l a d y n a d o d á v k u t e p l é v o d y .*
-
5. *Osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu a provoz výtahu se hradí za každou jednotku ve výši, kolik obyvatel jednotku užívá, pokud s h r o m á ž d ě n í n e r o z h o d n e j i n a k .*
-
6. *Dodávka studené vody a odvod odpadních vod hradí vlastníci jednotek v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, pokud shromáždění nerozhodne jinak. Pokud bude vodoměr v bytové jednotce vykazovat známky závady resp. spotřebu blížící se nule bez závažných důvodů (např. dlouhodobá neobydlenost jednotky), bude naučtována průměrná spotřeba vody dle průměru v domě za poslední zúčtovací období. Každý vlastník jednotky je povinen udržovat měřidla ve funkčním stavu, umožnit výboru jejich kontrolu a provádění jejich výměny tak, aby měřidla byla v souladu s platnými předpisy.*
-
7. *Náklady na daň z nemovitosti za bytovou jednotku hradí každý vlastník jednotky samostatně, nestanoví-li právní předpis jinak.*
8. *Vyskytnou-li se v průběhu roku mimořádné náklady, které je nutné vynaložit v souvislosti s havarijním stavem budovy či jejich vnitřních rozvodů a není-li možno použít prostředky dlouhodobé zálohy, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit bez odkladu potřebnou část v rozsahu svého spoluvlastnického podílu na společných částech budovy.*

Čl. 8 **Závěrečná ustanovení**

1. *Tyto stanovy jsou součástí prohlášení vlastníka ve smyslu § 1166 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb.*“-----

Článek 6.
Ustanovení pro případ že nevznikne společenství vlastníků

1. Ustanovení tohoto článku 6. se aplikují pro případ, že nevznikne v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků.
2. Pro případ, že nevznikne společenství vlastníků, určuje se správcem **Bytové družstvo Točitá 1726-1727, IČO 271 78 242, se sídlem Praha 4, Točitá 1726/5, PSČ 14000**, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 6131.
3. Pro případ, že nevznikne společenství vlastníků, použijí se přiměřeně ustanovení uvedená v čl. 5 s výjimkami uvedenými v zákoně a tomto čl. 6.; k rozhodnutí svolá vlastníky jednotek správce. Správce vykonává působnost svěřenou v čl. 5. výboru, pokud tento čl. 6 neurčuje jinak.
4. Má-li některý vlastník jednotky na společných částech podíl větší než poloviční, stává se správcem. Není-li takový vlastník jednotky, zvolí vlastníci jednotek správce většinou hlasů. Na návrh některého vlastníka jednotky soud správce odvolá a jmenuje nového správce, pokud je pro to důležitý důvod.
5. Správce může samostatně činit, co je nutné k zachování spravovaného majetku; pokud je určeno něco jiného, nepřihlíží se k tomu. To neplatí pro rozhodování o záležitostech, které podle čl. 5 náleží do působnosti shromáždění.
6. Výši záloh na služby a výši příspěvků na správu domu určuje správce.

Článek 7.
Závěrečná ustanovení

1. Přílohu č. 1 tohoto prohlášení tvoří schémata všech podlaží, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.
2. Toto prohlášení je vyhotoveno ve 4 exemplářích. Jeden exemplář bude zaslán Katastrálnímu úřadu pro Hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha, dva exempláře si ponechá vlastník a jeden exemplář si ponechá advokát, který toto prohlášení vlastníka sepsal.

V Praze dne

Jan Chvojka
předseda představenstva
Bytové družstvo Točitá 1726-1727

Marek Novotný
místopředseda představenstva
Bytové družstvo Točitá 1726-1727

Příloha č. 1: schémata všech podlaží