

**CENTRAL GROUP Nové Pitkovice III. a.s.**

se sídlem: Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4

IČ: 24246743

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18356

zastoupena: CENTRAL GROUP a.s., členem představenstva, kterého zastupuje Ing. Ladislav Váňa,  
místopředseda představenstva CENTRAL GROUP a.s.

**PROHLÁŠENÍ**

**o rozdělení práva k domu a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám**

**rozestavěného bytového domu, který je součástí pozemku p.č. 295,  
katastrální území Pitkovice, obec Praha**

<b>Část A. Popis nemovitých věcí rozdělovaných na vlastnické právo k jednotkám .....</b>	<b>3</b>
<b>Část B. Vymezení jednotek v Bytovém domě.....</b>	<b>3</b>
<b>Údaje o jednotkách:.....</b>	<b>4</b>
<b>1. nadzemní podlaží .....</b>	<b>4</b>
Jednotka č. 01 .....	4
Jednotka č. 02 .....	4
Jednotka č. 03 .....	5
Jednotka č. 04 .....	5
Jednotka č. 05 .....	6
<b>2. nadzemní podlaží .....</b>	<b>6</b>
Jednotka č. 06 .....	6
Jednotka č. 07 .....	7
Jednotka č. 08 .....	7
Jednotka č. 09 .....	8
Jednotka č. 10 .....	8
Jednotka č. 11 .....	9
<b>3. nadzemní podlaží .....</b>	<b>9</b>
Jednotka č. 12 .....	9
Jednotka č. 13 .....	10
Jednotka č. 14 .....	10
Jednotka č. 15 .....	11
Jednotka č. 16 .....	11
Jednotka č. 17 .....	12
<b>4. nadzemní podlaží .....</b>	<b>12</b>
Jednotka č. 18 .....	12
Jednotka č. 19 .....	13
Jednotka č. 20 .....	13
<b>Část C. Určení a popis společných částí Nemovité věci.....</b>	<b>14</b>
<b>Část D. Práva a závazky týkající se Nemovité věci .....</b>	<b>15</b>
<b>Část E. Související informace .....</b>	<b>18</b>
<b>Část F. Založení společenství vlastníků.....</b>	<b>19</b>
<b>Část G. Závěr.....</b>	<b>32</b>

**Část A.**  
**Popis nemovitých věcí rozdělovaných na vlastnické právo k jednotkám**  
**§ 1166 odst. 1 písm. a) OZ**

**CENTRAL GROUP Nové Pitkovice III. a.s.**

se sídlem: Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4

IČ: 24246743

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18356

(dále jen „Vlastník“)

je ke dni učinění tohoto prohlášení výlučným vlastníkem pozemků v katastrálním území Pitkovice, obec Praha:

- p.č. 295 o výměře 489 m<sup>2</sup>,
- p.č. 219/700 o výměře 1.619 m<sup>2</sup>,

Součástí pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 295 o výměře 489 m<sup>2</sup> je rozestavěný bytový dům (dále jen „Bytový dům“), který dosud není zapsán v katastru nemovitostí, a který byl postaven na základě Rozhodnutí o umístění stavby č.j. P22 247/2015 OV 04 ze dne 9.1.2015, které nabylo právní moci dnem 13.2.2015 a Stavebního povolení č.j. P22 3943/2015 OV 10 ze dne 27.4.2015, které nabylo právní moci dnem 14.5.2015 (dále jen „Stavební povolení“).

Shora uvedené pozemky vznikly na základě Geometrického plánu č. 461-19/2017, vyhotoveného společností GEOMAP, s.r.o. a potvrzeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, pod č. PGP-1282/2017-101, rozdělením pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, zapsaného na LV č. 2775, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha p.č. 219/700 o výměře 2.108 m<sup>2</sup>.

**Nemovitými věcmi rozdělovanými tímto prohlášením na vlastnické právo k jednotkám jsou:**

- **pozemek v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 295, včetně Bytového domu, který je jeho součástí,**
- **pozemek v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 219/700 funkčně související s provozem a správou Bytového domu a s užíváním jednotek,**

**(dále souhrnně jako „Nemovitá věc“).**

S ohledem na shora uvedené tak Vlastník, jako vlastník shora uvedených rozdělovaných nemovitostí, činí toto prohlášení, jehož prostřednictvím:

- rozděluje Nemovitou věc na vlastnické právo k jednotkám,
- vymezuje společné části Nemovité věci a práva a povinnosti s nimi související, stejně jako práva a povinnosti související s vlastnictvím jednotek,
- zakládá společenství vlastníků jednotek pro Bytový dům v souladu s § 1200 občanského zákoníku,

a to vše v souladu s níže uvedeným.

**Část B.**  
**Vymezení jednotek v Bytovém domě**  
**§ 1166 odst. 1 písm. b) OZ**

**Vlastník tímto prohlášením, kterým dochází k rozdělení práv k Nemovité věci, vymezuje jednotky v Bytovém domě následovně:**

- celkový počet rozestavěných bytových jednotek 20
- celková podlahová plocha bytových jednotek 1.333,4 m<sup>2</sup>

## Údaje o jednotkách:

### 1. nadzemní podlaží

#### Jednotka č. 01

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 1. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorys podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **80,9 m<sup>2</sup>** a
- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **809/13334**

Popis jednotky č. 01

Podlahová plocha bytu je následující:

<u>Popis</u>	<u>Výměra</u>
byt	80,9 m <sup>2</sup>

Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 01 vykonávat m.j. tak, že bude:

- a) výlučně užívat úložný prostor (sklep) označený jako S 6 o výměře 2,3 m<sup>2</sup> umístěný v 1. NP Bytového domu,
- b) výlučně užívat část pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 219/700 o výměře 251,0 m<sup>2</sup> (z toho zpevněná plocha o výměře 30,4 m<sup>2</sup>) - předzahrádku – přístupnou z jednotky č. 01 (dle přílohy č. 2 tohoto prohlášení).

#### Jednotka č. 02

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 1. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorys podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **86,9 m<sup>2</sup>** a
- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **869/13334**

Popis jednotky č. 02

Podlahová plocha bytu je následující:

<u>Popis</u>	<u>Výměra</u>
byt	86,9 m <sup>2</sup>

Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 02 vykonávat m.j. tak, že bude:

- a) výlučně užívat úložný prostor (sklep) označený jako S 5 o výměře 2,2 m<sup>2</sup> umístěný v 1. NP Bytového domu,
- b) výlučně užívat část pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 219/700 o výměře 286,2 m<sup>2</sup> (z toho zpevněná plocha o výměře 43,0 m<sup>2</sup>) - předzahrádka – přístupnou z jednotky č. 02 (dle přílohy č. 2 tohoto prohlášení)

### **Jednotka č. 03**

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 1. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorysy podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **58,9 m<sup>2</sup>** a
- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **589/13334**

Popis jednotky č. 03

Podlahová plocha bytu je následující:

<u>Popis</u>	<u>Výměra</u>
byt	58,9 m <sup>2</sup>

Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 03 vykonávat m.j. tak, že bude:

- a) výlučně užívat úložný prostor (sklep) označený jako S 1 o výměře 2,4 m<sup>2</sup> umístěný v 1. NP Bytového domu,
- b) výlučně užívat část pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 219/700 o výměře 106,9 m<sup>2</sup> (z toho zpevněná plocha o výměře 26,9 m<sup>2</sup>) - předzahrádka – přístupnou z jednotky č. 03 (dle přílohy č. 2 tohoto prohlášení).

### **Jednotka č. 04**

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 1. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorysy podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **70,9 m<sup>2</sup>** a
- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **709/13334**

Popis jednotky č. 04

Podlahová plocha bytu je následující:

<u>Popis</u>	<u>Výměra</u>
--------------	---------------

byt

70,9 m<sup>2</sup>

Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 04 vykonávat m.j. tak, že bude výlučně užívat část pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 219/700 o výměře 267,4 m<sup>2</sup> (z toho zpevněná plocha o výměře 31,8 m<sup>2</sup>) - předzahrádku – přístupnou z jednotky č. 04 (dle přílohy č. 2 tohoto prohlášení).

### **Jednotka č. 05**

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 1. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorysy podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **40,1 m<sup>2</sup>** a
- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **401/13334**

Popis jednotky č. 05

Podlahová plocha bytu je následující:

<u>Popis</u>	<u>Výměra</u>
byt	40,1 m <sup>2</sup>

Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 05 vykonávat m.j. tak, že bude:

- a) výlučně užívat úložný prostor (sklep) označený jako S 4 o výměře 2,5 m<sup>2</sup> umístěný v 1. NP Bytového domu,
- b) výlučně užívat část pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 219/700 o výměře 55,8 m<sup>2</sup> (z toho zpevněná plocha o výměře 13,6 m<sup>2</sup>) - předzahrádku – přístupnou z jednotky č. 05 (dle přílohy č. 2 tohoto prohlášení).

## **2. nadzemní podlaží**

### **Jednotka č. 06**

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 2. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorysy podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **59,3 m<sup>2</sup>** a
- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **593/13334**

Popis jednotky č. 06

Podlahová plocha bytu je následující:

<u>Popis</u>	<u>Výměra</u>
byt	59,3 m <sup>2</sup>

Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 06 vykonávat m.j. tak, že bude výlučně užívat balkon o výměře 9,9 m<sup>2</sup>.

### **Jednotka č. 07**

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 2. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorys podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **91,4 m<sup>2</sup>** a
- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **914/13334**

Popis jednotky č. 07

Podlahová plocha bytu je následující:

<u>Popis</u>	<u>Výměra</u>
byt	91,4 m <sup>2</sup>

Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 07 vykonávat m.j. tak, že bude:

- a) výlučně užívat úložný prostor (sklep) označený jako S 8 o výměře 2,9 m<sup>2</sup> umístěný v 2. NP Bytového domu,
- b) výlučně užívat dva balkony o výměrách 9,4 m<sup>2</sup> a 9,4 m<sup>2</sup>.

### **Jednotka č. 08**

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 2. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorys podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **40,1 m<sup>2</sup>** a
- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **401/13334**

Popis jednotky č. 08

Podlahová plocha bytu je následující:

<u>Popis</u>	<u>Výměra</u>
byt	40,1 m <sup>2</sup>

Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 08 vykonávat m.j. tak, že bude výlučně užívat balkon o výměře 9,4 m<sup>2</sup>.

### **Jednotka č. 09**

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 2. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorysy podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **58,8 m<sup>2</sup>** a
- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **588/13334**

Popis jednotky č. 09

Podlahová plocha bytu je následující:

<u>Popis</u>	<u>Výměra</u>
byt	58,8 m <sup>2</sup>

Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 09 vykonávat m.j. tak, že bude výlučně užívat balkon o výměře 9,9 m<sup>2</sup>.

### **Jednotka č. 10**

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 2. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorysy podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **70,7 m<sup>2</sup>** a
- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **707/13334**

Popis jednotky č. 10

Podlahová plocha bytu je následující:

<u>Popis</u>	<u>Výměra</u>
byt	70,7 m <sup>2</sup>



Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 10 vykonávat m.j. tak, že bude výlučně užívat dva balkony o výměrách 9,4 m<sup>2</sup> a 9,4 m<sup>2</sup>.

### **Jednotka č. 11**

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 2. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorysy podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **60,3 m<sup>2</sup>** a
- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **603/13334**

Popis jednotky č. 11

Podlahová plocha bytu je následující:

<u>Popis</u>	<u>Výměra</u>
byt	60,3 m <sup>2</sup>

Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 11 vykonávat m.j. tak, že bude výlučně užívat balkon o výměře 9,9 m<sup>2</sup>.

### **3. nadzemní podlaží**

#### **Jednotka č. 12**

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 3. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorysy podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **59,4 m<sup>2</sup>** a
- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **594/13334**

Popis jednotky č. 12

Podlahová plocha bytu je následující:

<u>Popis</u>	<u>Výměra</u>
byt	59,4 m <sup>2</sup>

Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 12 vykonávat m.j. tak, že bude:

- a) výlučně užívat úložný prostor (sklep) označený jako S 7 o výměře 10,3 m<sup>2</sup> umístěný v 1. NP Bytového domu,
- b) výlučně užívat balkon o výměře 9,9 m<sup>2</sup>.

### **Jednotka č. 13**

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 3. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorysy podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **91,2 m<sup>2</sup>** a
- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **912/13334**

Popis jednotky č. 13

Podlahová plocha bytu je následující:

<u>Popis</u>	<u>Výměra</u>
byt	91,2 m <sup>2</sup>

Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 13 vykonávat m.j. tak, že bude:

- a) výlučně užívat úložný prostor (sklep) označený jako S 11 o výměře 2,9 m<sup>2</sup> umístěný v 3. NP Bytového domu,
- b) výlučně užívat dva balkony o výměrách 9,4 m<sup>2</sup> a 9,4 m<sup>2</sup>.

### **Jednotka č. 14**

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 3. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorysy podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **40,0 m<sup>2</sup>** a
- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **400/13334**

Popis jednotky č. 14

Podlahová plocha bytu je následující:

<u>Popis</u>	<u>Výměra</u>
byt	40,0 m <sup>2</sup>

Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 14 vykonávat m.j. tak, že bude výlučně užívat balkon o výměře 9,4 m<sup>2</sup>.

### **Jednotka č. 15**

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 3. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorysy podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **58,8 m<sup>2</sup>** a
- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **588/13334**

Popis jednotky č. 15

Podlahová plocha bytu je následující:

<u>Popis</u>	<u>Výměra</u>
byt	58,8 m <sup>2</sup>

Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 15 vykonávat m.j. tak, že bude:

- a) výlučně užívat úložný prostor (sklep) označený jako S 13 o výměře 1,9 m<sup>2</sup> umístěný v 3. NP Bytového domu.
- b) výlučně užívat balkon o výměře 9,9 m<sup>2</sup>.

### **Jednotka č. 16**

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 3. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorysy podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **70,6 m<sup>2</sup>** a
- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **706/13334**

Popis jednotky č. 16

Podlahová plocha bytu je následující:

<u>Popis</u>	<u>Výměra</u>
byt	70,6 m <sup>2</sup>

Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 16 vykonávat m.j. tak, že bude:

- a) výlučně užívat úložný prostor (sklep) označený jako S 3 o výměře 1,9 m<sup>2</sup> umístěný v 1. NP Bytového domu,
- b) výlučně užívat dva balkony o výměrách 9,4 m<sup>2</sup> a 9,4 m<sup>2</sup>.

#### **Jednotka č. 17**

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 3. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorysy podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **60,3 m<sup>2</sup>** a
- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **603/13334**

Popis jednotky č. 17

Podlahová plocha bytu je následující:

<u>Popis</u>	<u>Výměra</u>
byt	60,3 m <sup>2</sup>

Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 17 vykonávat m.j. tak, že bude:

- a) výlučně užívat úložný prostor (sklep) označený jako S 12 o výměře 1,9 m<sup>2</sup> umístěný v 3. NP Bytového domu,
- b) výlučně užívat balkon o výměře 9,9 m<sup>2</sup>.

#### **4. nadzemní podlaží**

##### **Jednotka č. 18**

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 4. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorysy podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **116,6 m<sup>2</sup>** a
- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **1166/13334**

Popis jednotky č. 18

Podlahová plocha bytu je následující:

Popis  
byt

Výměra  
116,6 m<sup>2</sup>

Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 18 vykonávat m.j. tak, že bude:

- a) výlučně užívat úložný prostor (sklep) označený jako S 9 o výměře 1,9 m<sup>2</sup> umístěný v 2. NP Bytového domu,
- b) výlučně užívat dvě terasy o výměrách 38,5 m<sup>2</sup> a 43,0 m<sup>2</sup>.

### **Jednotka č. 19**

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 4. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorysy podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **62,2 m<sup>2</sup>** a
- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **622/13334**

Popis jednotky č. 19

Podlahová plocha bytu je následující:

Popis  
byt

Výměra  
62,2 m<sup>2</sup>

Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 19 vykonávat m.j. tak, že bude:

- a) výlučně užívat úložný prostor (sklep) označený jako S 2 o výměře 2,0 m<sup>2</sup> umístěný v 1. NP Bytového domu,
- b) výlučně užívat terasu o výměře 44,4 m<sup>2</sup>.

### **Jednotka č. 20**

je rozestavěná bytová jednotka umístěná v 4. NP Bytového domu, v souladu s Přílohou č. 1 tohoto prohlášení - Půdorysy podlaží. Jednotka zahrnuje:

- byt, jehož celková plocha je **56,0 m<sup>2</sup>** a

- spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti id. **560/13334**

Popis jednotky č. 20

Podlahová plocha bytu je následující:

<u>Popis</u>	<u>Výměra</u>
byt	56,0 m <sup>2</sup>

Příslušenství jednotky:

1. Listovní schránka
2. Zvonek - domácí telefon
3. Měření vody a ÚT

Součástí jednotky jsou sanitární zařízení koupelny a WC, topná tělesa, elektrická odvětrávání, autonomní hlásič požáru a veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

Své spoluvlastnické právo na společných částech Nemovité věci bude vlastník jednotky č. 20 vykonávat m.j. tak, že bude:

- a) výlučně užívat úložný prostor (sklep) označený jako S 10 o výměře 1,9 m<sup>2</sup> umístěný v 2. NP Bytového domu,
- b) výlučně užívat terasu o výměře 41,9 m<sup>2</sup>.

**Část C.**  
**Určení a popis společných částí Nemovité věci**  
**§ 1166 odst. 1 písm. b) OZ**

1. Vlastník vymezil společné části Nemovité věci společně vlastníkům všech jednotek v Bytovém domě (dále také jen „společné části“) se zřetelem k jejich stavební, technické a uživatelské povaze následovně:
  - a) pozemek p.č. 295 o výměře 489 m<sup>2</sup> v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, jehož součástí je Bytový dům, a dále pozemek s ním funkčně související p.č. 219/700 o výměře 1.619 m<sup>2</sup> rovněž v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, vč. všech jejich součástí, příslušenství a sadových úprav,
  - b) základy Bytového domu včetně izolací, obvodové a nosné stěny, hlavní stěny a průčelí, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
  - c) schodiště v 1. NP - 4. NP Bytového domu a prostor pod schodištěm, chodby v 1. NP - 4. NP Bytového domu, vstupní dveře do Bytového domu a dveře nacházející se ve společných částech, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna), 1 x osobní výtah a výtahová šachta v 1. NP - 4. NP Bytového domu, přístupy ke sklepům v 1. NP - 3. NP Bytového domu, úložné prostory (sklepy) v 1. NP - 3. NP Bytového domu, 1 x kočárkárna v 1. NP, 1 x úklidová komora - úklid v 1. NP Bytového domu,
  - d) technická místnost v 1. NP Bytového domu č. 01.03 (slaboproud),
  - e) terasy a balkony,
  - f) střešní atiky, římsy, markýzy Bytového domu,
  - g) rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody včetně uzávěrů samostatných jednotek, rozvody kanalizace, rozvody elektřiny včetně hlavního jističe samostatných jednotek, trubní rozvody polostabilního hasicího zařízení, slaboproudé rozvody (společná televizní anténa, zvonky, domácí telefon), rozvody odsávání a větrání včetně regulačních zařízení umístěných ve společných částech Bytového domu a případně na pozemku s ním funkčně souvisejícím,
  - h) náhradní zdroj (UPS) umístěný v technické místnosti č. 01.03 v 1. NP Bytového domu,

i) kotelna

je společná část umístěná v 1. NP Bytového domu v místnosti č. 01.02. Celková plocha místnosti je 10,8 m<sup>2</sup>.

V kotelně je umístěno technologické zařízení, jenž se stane vlastnictvím společnosti Prometheus, energetické služby, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., a není tak součástí společných částí, ani jejich zařízení, přičemž investiční prostředky vynaložené na vybudování těchto zařízení společností Prometheus, energetické služby, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., budou (resp. mohou být) amortizovány v ceně dodávky tepelné energie,

j) 1 x aktivní jímač (hromosvod) umístěný na střeše Bytového domu,

k) systémové oplocení předzahrádek, zpevněné plochy, přístupový chodník, rozvody inženýrských sítí sloužící Bytovému domu, vše umístěno na pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 219/700 (v případě rozvodů inženýrských sítí také na pozemku v katastrálním území, obec Praha, p.č. 219/716),

l) kontejnerové stání včetně jeho ohrazení umístěné na pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 219/700,

m) anténní stožár se soustavou antén umístěný na střeše Bytového domu,

n) výlez na střechu.

2. Předzahrádky, terasy a balkony přístupné pouze z jednotek mají právo užívat pouze vlastníci těchto jednotek. Oprávnění k výlučnému užívání předzahrádek, teras a balkonů je jedním ze způsobů, kterým vlastníci jednotlivých jednotek vykonávají svá spoluvlastnická práva na společných částech Nemovité věci. Náklady na běžnou údržbu předzahrádek, teras a balkonů nesou vlastníci jednotek, ke kterým je tímto prohlášením přiřazeno právo jejich výlučného užívání. Na případných nákladech nad rámec běžné údržby předzahrádek, teras a balkonů se podílejí vlastníci všech jednotek v Bytovém domě v souladu se stanovami společenství vlastníků jednotek.

3. Úložné prostory (sklepy) uvedené u jednotlivých jednotek mají právo užívat pouze vlastníci těchto jednotek. Oprávnění k výlučnému užívání úložných prostor (sklepů) je jedním ze způsobů, jakým vlastníci jednotek vykonávají svá spoluvlastnická práva na společných částech Nemovité věci. Náklady na běžnou údržbu úložných prostor nesou vlastníci jednotek, ke kterým je tímto prohlášením přiřazeno právo jejich výlučného užívání. Na případných nákladech nad rámec běžné údržby úložných prostor se podílejí vlastníci všech jednotek v Bytovém domě v souladu se stanovami společenství vlastníků jednotek.

4. Všechny ostatní společné části mají právo užívat všichni vlastníci jednotek z titulu svého spoluvlastnického práva. Výlučná práva užívání spojená se spoluvlastnickým podílem jednotlivých vlastníků na společných částech se vůči ostatním vlastníkům jednotek, resp. společenství vlastníků jednotek, stanovují jako bezúplatná, neboť jsou jedním ze způsobů, jakým jednotliví vlastníci jednotek v Bytovém domě vykonávají svá spoluvlastnická práva na společných částech. Povinnost podílet se na opravách a údržbě společných částí mají všichni vlastníci jednotek v Bytovém domě z titulu svého spoluvlastnického práva ke společným částem.

#### **Část D.**

#### **Práva a závazky týkající se Nemovité věci**

#### **§ 1166 odst. 1 písm. c) OZ**

Nemovitá věc je napojena na inženýrské sítě – přípojky:

- **Přípojky elektro**

Ze stávající distribuční sítě 1kV společnosti PRE distribuce, a.s. vedené v přílehlé komunikaci na pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 219/716, povede do Bytového domu nové kabelové vedení AYKY 3x240+120 do přípojkové skříně SS102 s osazením ve fasádě Bytového domu. Z přípojkové skříně jsou napojeny vnitřní elektrorozvody.

- **Přípojky veřejné telekomunikační sítě**

Z nově vybudované veřejné telekomunikační sítě T-Mobile Czech Republic a.s. vedené v přílehlé komunikaci na pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 219/716, je do Bytového domu vedena přípojka.

- **Přípojky kanalizace**

Bytový dům je napojen na oddílnou veřejnou kanalizaci v ulici Chorošová. Do stoky splaškové kanalizace KT DN 300 vedené na pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 219/716, kterou spravuje společnost PVS a.s. a provozuje společnost PVK a.s., je Bytový dům napojen jednou splaškovou přípojkou KT DN 200. Do stoky dešťové kanalizace KT DN 500 vedené na pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 219/716, kterou spravuje společnost PVS a.s. a provozuje společnost PVK a.s., je Bytový dům napojen jednou dešťovou přípojkou KT DN 200. Přípojky jsou ukončeny vstupními šachtami DN 1000 na pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 219/700. Srážkové vody ze zatravněných ploch Bytového domu jsou plošně zasakovány do horninového prostředí. Pro odvedení nevsáklých dešťových vod je v zeleném pásu podél severní, západní a jižní hranice pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 219/700 mezi předzahrádkami a chodníkem resp. hranicí sousedních pozemků navrženo úžlabí, napojené na odvodňovací systém sousedního bytového domu na pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č.219/908,.

- **Přípojka vodovodu**

Bytový dům je napojen na veřejný vodovod PE D160 vedený v ulici Chorošová na pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 219/716. Na vodovod, který spravuje společnost PVS a.s. a provozuje společnost PVK a.s., je Bytový dům napojen vodovodní přípojkou PE D63, která je ukončena vodoměrem ve vodoměrné šachtě DN 1200 na pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 219/700. Za vodoměrem navazují domovní rozvody vodovodu.

- **STL plynovodní přípojka**

Bytový dům je napojen STL plynovodní přípojkou PE D32 na STL plynovodní řad PE D225 vedený v ulici Chorošová na pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 219/716. Přípojka je ukončena zemním uzávěrem HUP na pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha, p.č. 219/716. Za HUP pokračuje domovní STL rozvod plynu do přípojkové skříně umístěné na fasádě Bytového domu, kde je osazen regulátor plynu a plynoměr.

příčemž v souvislosti s napojením Bytového domu na uvedené inženýrské sítě přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotkám na vlastníky jednotek, ve smyslu ustanovení § 1166 odst. 1 písm. c) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, následující práva a povinnosti:

- odebírat pitnou vodu z veřejného vodovodu a odvádět odpadní a srážkové vody veřejnou kanalizací,
- odebírat tepelnou energii z distribuční sítě společnosti Prometheus, energetické služby, člen koncernu Pražská plynárenská, a.s.
- odebírat elektrickou energii z veřejné rozvodné sítě společnosti Pražská energetika, a.s.,
- připojit se na veřejnou telekomunikační síť slaboproudými rozvody uvnitř Bytového domu,

a to zejm. dle smluvních podmínek sjednaných na základě:



- Smlouvy o smlouvě budoucí o připojení lokality na napěťové hladině NN č. SPP: S-137927 ze dne 1.4.2014, vč. jejího dodatku č. 1 ze dne 6.3.2015 uzavřené mezi Vlastníkem a společností PREdistribuce, a.s.,
- Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene ev.č. VB/S24/1530606 ze dne 14.8.2015 uzavřené mezi Vlastníkem, společností CENTRAL GROUP 17. investiční a.s. a společností PREdistribuce, a.s.,
- Smlouvy o dodávce vody č. 34044041/2 ze dne 17.1.2016 uzavřené mezi Vlastníkem a společností PVK, a.s.,
- Smlouvy o výstavbě a o budoucích smlouvách ze dne 5.2.2016 uzavřené mezi Vlastníkem a společností Prometheus, energetické služby, a.s.,
- Smlouvy o právu provést stavbu č. SPPS/23/14/153/UI ze dne 22.9.2014 uzavřené mezi Vlastníkem a Městskou částí Praha 22,
- Smlouvy o právu provést stavbu a připojení se k dopravní a technické infrastruktuře ze dne 16.10.2014 uzavřené mezi Vlastníkem a společností CENTRAL GROUP 17. investiční a.s.,
- Smlouvy o provozování plynárenského zařízení č. 496/2015/OSDS ze dne 15.6.2015 uzavřené mezi společností CENTRAL GROUP 17. investiční s.r.o. a společností Pražská plynárenská Distribuce, a.s.,
- Smlouvy o sdružených službách dodávky elektřiny typu MO č. SoSSE/100001466 ze dne 16.3.2017 uzavřené mezi Vlastníkem a společností PREdistribuce, a.s.

Kopie souvisejících smluv, vymezujících jednotlivá práva a povinnosti, tvoří jako příloha č. 3 nedílnou součást tohoto prohlášení.

Vlastník v souvislosti s technickým vybavením a bezpečnostním zajištěním Bytového domu a s technickou infrastrukturou umístěnou či budovanou na Nemovité věci (chodníky a inženýrské sítě – vodovod, kanalizace, teplovodní přípojky, elektřiny, veřejného osvětlení a slaboproudé rozvody) a její výstavbou prohlašuje, že:

- technickou infrastrukturu na Nemovité věci bude Vlastník budovat a dokončovat i v období po provedení tohoto prohlášení,
- zřídil před učiněním tohoto prohlášení k tíži Nemovité věci věcná břemena ve prospěch třetích osob (vlastníků, provozovatelů a správců technické infrastruktury) případně taková věcná břemena zřídí bezprostředně po učinění tohoto prohlášení v případech, kdy se jedná o technickou infrastrukturu umístěnou ve společných částech Nemovité věci, které jsou teprve tímto prohlášením vymezovány,
- uzavřel před učiněním tohoto prohlášení nebo bezprostředně po učinění tohoto prohlášení uzavře odběrové smlouvy s příslušnými subjekty, pro zajištění dodávek potřebných energií, souvisejících s provozem Bytového domu,
- uzavřel před učiněním tohoto prohlášení nebo bezprostředně po učinění tohoto prohlášení uzavře dohodu o spolupráci s poskytovatelem služeb elektronických komunikací.

S vlastnictvím některých jednotek jsou potom spojeny mj. i následující **povinnosti**:

- vlastníci všech jednotek v 1. NP, 2. NP a 4. NP mají v instalačních jádrech či přízdívkách bytů na dešťové a splaškové kanalizaci umístěny čistící kusy a zápachové uzávěry pro odvod kondenzátu ze systému vzduchotechniky. Vlastníci těchto jednotek jsou povinni umožnit přístup do těchto bytů, a to za účelem nutné údržby, oprav a odstraňování havárií na těchto zařízeních, která jsou v těchto prostorech umístěna;
- vlastníci jednotek č. 18, č. 19 a č. 20, s jejichž vlastnictvím je spojeno právo výlučného užívání teras, mají na těchto terasách umístěny dešťové vtoky a obvodové nadokenní římsy. Vlastníci těchto jednotek jsou povinni umožnit přístup na tyto terasy, a to za účelem nutné údržby, oprav a odstraňování havárií na těchto zařízeních, která jsou v těchto prostorech umístěna;
- vlastník jednotky č. 18, s jehož vlastnictvím je spojeno právo výlučného užívání terasy, má u této terasy umístěnu převodní lavici stoupaček vzduchotechniky a odvětrávání kanalizace. Vlastník této jednotky je povinen umožnit přístup na tuto terasu, a to za účelem nutné údržby, oprav a odstraňování havárií na těchto zařízeních, která jsou pouze z této terasy přístupna;

- vlastníci jednotek č. 3, č. 4, č. 5, č. 6, č. 7 a č. 8 a dále vlastník jednotky č. 2, s níž je spojeno právo výlučného užívání úložného prostoru (sklepa) S5 a vlastník jednotky č. 5, s níž je spojeno právo výlučného užívání úložného prostoru (sklepa) S4, jsou povinni umožnit přístup do výše uvedených jednotek a úložných prostor (sklepů), a to za účelem nutné údržby, oprav a odstraňování havárií na čistících kusech splaškových stoupačkách, které se v těchto místech nacházejí;
- vlastníci jednotek č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6, č. 8, č. 11, č. 18 a č. 20 jsou povinni umožnit přístup do výše uvedených jednotek, a to za účelem nutné údržby, oprav a odstraňování havárií na stoupačkách vzduchotechniky, které se v těchto místech nacházejí a slouží pro odvod kondenzátu;
- vlastníci všech jednotek, s jejichž vlastnictvím je spojeno právo výlučného užívání úložných prostor (sklepů) jsou povinni umožnit přístup k ležatým rozvodům vody, kanalizace, vzduchotechniky, elektroinstalace, elektro silnoproudu, elektro slaboproudu, elektro kabelů a sdělovacích rozvodů, kabelů pro zálohovaná zařízení a rozvodů vytápění, přístupných z těchto úložných prostor (sklepů) resp. umístěných v místě, kde se tyto úložné prostory (sklepy) nacházejí, a to za účelem nutné údržby, montáží, oprav a odstraňování havárií na vedení shora uvedených rozvodech a zařízení;
- vlastníci všech jednotek mají v instalačních jádrech umístěny svislé rozvody vzduchotechniky, kanalizace a vodovodu. Vlastníci těchto jednotek jsou povinni umožnit přístup do těchto bytů, a to za účelem nutné údržby, oprav a odstraňování havárií na těchto zařízeních, která jsou v těchto prostorech umístěna;
- vlastníci jednotek č. 1, č. 4 a č. 5, s jejichž vlastnictvím je spojeno právo výlučného užívání předzahrádek, jsou povinni umožnit přístup na tyto předzahrádky, a to za účelem nutné údržby, montáží, oprav a odstraňování havárií na vedení dešťové kanalizace, které je zde umístěno;
- vlastníci jednotek č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 a č. 5, s jejichž vlastnictvím je spojeno právo výlučného užívání předzahrádek, mají na těchto předzahrádkách umístěny lapače střešních naplavenin. Vlastníci těchto jednotek jsou povinni umožnit přístup na tyto předzahrádky, a to za účelem nutné údržby, montáží, oprav a odstraňování havárií na těchto lapačích, které jsou zde umístěny;
- vlastníci všech jednotek jsou povinni umožnit přístup do společných prostor, a to za účelem nutné údržby, oprav a odstraňování havárií na vzduchotechnickém potrubí, na ventilátorech a na klapkách s pohonem, které zde jsou umístěny;

příčemž ve všech shora uvedených případech se povinností umožnit přístup do kterékoli z jednotek, úložných prostorů, teras, předzahrádek apod. z důvodů výše uvedených, rozumí umožnění přístupu správci či osobě odpovědné za správu Bytového domu, resp. pracovníkům příslušné servisní organizace, a správce Bytového domu, osoba odpovědná za jeho správu, či příslušná servisní organizace budou povinni vyzvat příslušného vlastníka (vlastníky) ke zpřístupnění nejméně 10 dní předem, vyjma případů odstraňování havarijních stavů.

## **Část E.**

### **Související informace**

1. V místnosti č. 01.03 v 1. NP Bytového domu je umístěna datová ústředna se stojany pro ukončení optických a metalických vedení pro domovní i distribuční rozvaděče telekomunikační a datové sítě. Tyto technologie, stejně jako vnitřní vertikální kabeláž vedoucí z domovního rozvaděče do jednotlivých jednotek, nejsou součástí společných částí Nemovité věci, ani jejich příslušenstvím,

ale jsou, resp. po jejich dokončení budou, ve výlučném vlastnictví společnosti T-Mobile Czech Republic a.s.

2. U vchodu do Bytového domu je umístěno tlačítko CENTRAL a TOTAL STOP. Ovladačem CENTRAL STOP se budou vypínat napájecí příklady z distribuční sítě, zálohované napájení pro požární zabezpečení zůstane plně funkční. Požárně bezpečnostní řešení bude nadále napájeno ze dvou na sobě nezávislých zdrojů - distribuční síť a UPS. Ovladačem TOTAL STOP se provede jak výše popsané odpojení od sítě, tak se navíc odpojí i zálohované zdroje. Funkční zůstanou pouze systémy napájené bezpečným napětím z vlastních bateriových zdrojů.
3. Zálohový zdroj je umístěn v technické místnosti č. 01.03 v 1. NP Bytového domu a zajišťuje zálohované napájení chráněných únikových cest (dále jen „CHÚC“) - schodišť, dále napájení pro servo regulačních klapek vzduchotechniky CHÚC a jejich ovládání. Požadovaná doba zálohování je 10 minut. Regulační klapky na schodištích CHÚC budou také ovládány ručně - provětrávání. Prioritu bude mít vždy RWA systém (zařízení pro přirozený odvod kouře a tepla). Zdroj je tedy se stálým napětím na výstupu a postačuje provedení označené off-line nebo provoz v ECO režimu.
4. Pro ovládání požárního větrání CHÚC slouží RWA systém. Jednokanálová centrála jmenovitého napětí bude instalována v technické místnosti č. 01.03 v 1. NP Bytového domu. Ovládací tlačítka manuálního ovládání požárního větrání a detektor kouře budou instalovány v prostoru schodiště.
5. Na Bytovém domě není instalováno venkovní osvětlení. Osvětleny jsou pouze vstupní dveře.
6. Pro připojení bytových jednotek k síti elektrotechnických komunikací je v technické místnosti č. 01.03 v 1. NP instalován domovní rozvaděč.
7. V sádkartonovém podhledu kuchyňského koutu u bytové jednotky č. 1 je ukončena společná stoupačka pro odvětrávání kuchyňských bytů nad 1. NP a v sádkartonových podhledech u bytových jednotek č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 a č. 5 je vedeno napojení stoupaček vody pro bytové jednotky nad 1. NP.
8. Ve společných chodbách jsou umístěny práškové požární hasicí přístroje (PHP). Ve vstupních prostorách všech bytových jednotek je umístěna autonomní jednotka detekce a signalizace kouře.
9. Napojení Bytového domu je řešeno samostatným projektem. Dělicím bodem jsou výstupní svorky pojistkové skříně HDS, umístěné vedle vchodu do Bytového vchodu v 1. NP. Vnější ochrana před bleskem bude provedena pomocí jímacího zařízení typu ESE (aktivní hromosvod). Stupeň ochrany byl stanoven výpočtem rizika. Z výpočtu je stanovena 3. úroveň ochrany. Poloměr ochranného pásma činí 22 m, pro výšku hrotu 3 m nad stavbou.
10. Antény TV a SAT jsou umístěny na stožáru ukotveném na střeše Bytového domu. STA rozvaděč je instalován v 1. NP v technické místnosti slaboproudu číslo 01.03.
11. Pro hovorovou komunikaci mezi bytovými jednotkami s návštěvou u vstupu do Bytového domu a pro otevírání dveří u vstupu do Bytového domu je navržen systém domovního telefonu.

**Část F.**  
**Založení společenství vlastníků**

**§ 1166 odst. 2 OZ**

Vlastník tímto prohlášením zakládají společenství vlastníků a za tímto účelem schvalují následující znění stanov:

## Stanovy společenství vlastníků

Společenství vlastníků pro dům na pozemku p.č. 295, katastrální území Pitkovice, obec Praha

### ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

#### Článek I.

##### Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále jen "společenství") je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy rozestavěného bytového domu, který je součástí pozemku p.č. 295 a k němu dále přiřazenému pozemku v katastrálním území Pitkovice, obec Praha p.č. 219/700 (dále jen „dům“ a „pozemek“)
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě, přičemž členství ve společenství je neoddělitelně spjata s vlastnictvím jednotek.

#### Článek II.

##### Název a sídlo společenství

1. Název společenství zní "Společenství vlastníků pro dům na pozemku p.č. 295, katastrální území Pitkovice, obec Praha“.
2. Sídlem společenství je: Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4.

### ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

#### Článek III.

##### Správa domu a pozemku, další činnosti

1. Správou domu a pozemku se rozumí zejména zajišťování:
  - a) provozu domu a pozemku,
  - b) údržby a oprav společných částí domu a pozemku,
  - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně bleskosvodu,
  - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
  - e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
  - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - g) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
  - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu a pozemku.
2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
  - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
  - b) pojištění domu a pozemku,
  - c) nájmu společných částí domu a pozemku,
  - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

4. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
  - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
  - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
  - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
  - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
  - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
  - f) vedení seznamu členů společenství.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemku (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných částí domu a pozemku, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
  - a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
  - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
  - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
6. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu a pozemku, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména:
  - a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
  - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
  - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.
8. Vlastník jednotky má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoluzívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemky, pokud na podkladě Prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „Prohlášení“) není jejich výlučné užívání spojeno se spoluvlastnickými podíly jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech domu a na pozemcích.
9. Terasy, předzahrádky a balkony přístupné pouze z jednotek mají právo užívat pouze vlastníci těchto jednotek. Oprávnění k výlučnému užívání teras, předzahrádek a balkonů je jedním ze způsobů, kterým vlastníci jednotlivých jednotek vykonávají svá spoluvlastnická práva na společných částech domu a na pozemcích.
10. Úložné prostory (sklepy) uvedené v Prohlášení u popisu jednotlivých jednotek mají právo užívat pouze vlastníci těchto jednotek. Oprávnění k výlučnému užívání úložných prostor (sklepů) je jedním ze způsobů, jakým vlastníci jednotlivých jednotek vykonávají svá spoluvlastnická práva na společných částech domu a na pozemcích.
11. Všechny ostatní společné části domu a pozemky mají právo užívat všichni vlastníci jednotek z titulu svého spoluvlastnického práva. Výlučná práva užívání spojená se spoluvlastnickým podílem jednotlivých vlastníků na společných částech domu a na pozemcích se vůči ostatním vlastníkům jednotek, resp. společenství vlastníků jednotek, stanovují jako bezúplatná, neboť jsou

jedním ze způsobů, jakým jednotliví vlastníci jednotek v domě vykonávají svá spoluvlastnická práva na společných částech domu a na pozemcích. Povinnost podílet se na opravách a údržbě společných částí domu a pozemku mají všichni vlastníci jednotek v bytovém domě z titulu svého spoluvlastnického práva k těmto společným částem.

#### Článek IV.

##### **Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem**

1. V souladu s Prohlášením anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (dále jen "správce"), může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem obsahuje:
  - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
  - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě domu a pozemcích a své činnosti,
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 tohoto článku nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

### **ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

#### Článek V. **Společná ustanovení**

1. Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) výbor společenství (dále jen "výbor") nebo předseda společenství, pokud není volen výbor,
  - c) kontrolní komise nebo revizor či další orgány, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
3. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
4. Člen voleného orgánu společenství vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a



končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.

6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Předseda společenství musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradních členů volených orgánů se nepoužije u předsedy společenství.
10. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
11. Nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod počet uvedený v čl. VII odst. 7 těchto stanov, nebo není-li ve funkci předseda společenství, plní funkci orgánů společenství člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na pozemcích činí nejméně jednu polovinu.

## Článek VI. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo předsedu společenství; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, stejně jako členy dalších orgánů, rozhodne-li o jejich zřízení.
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
  - a) změně stanov,
  - b) změně Prohlášení,
  - c) volbě 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 společných prostor bytového domu,
    3. o změně podlahové plochy jednotek,
    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 stanovenou prováděcím právním předpisem;

- 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 stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi,
    - 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    - 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - 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 ceně nebo o rozsahu činnosti,
  - i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává jej výbor nebo předseda společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
  5. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
  6. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů sami na náklad společenství.
  7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se odešle všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství, případně zveřejní na internetových stránkách společenství.
  8. Písemná pozvánka musí být odeslána a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k jednotlivým bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
  9. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo předseda společenství; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný těmito svolavatelem.
  10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
  11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a na pozemcích; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
  12. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
  13. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
    - a) schválení nebo změně stanov,



- b) změně Prohlášení,
  - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. b) tohoto článku,
  - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
  - e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
14. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby (myšleno celého bytového domu) a o změně stavby (myšleno celého bytového domu) je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství.
15. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
16. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u předsedy společenství.
17. Ustanovení odstavců 15 a 16 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise, případně dalších orgánů, jsou-li zřízeny.

## Článek VII.

### Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
4. Předseda výboru organizuje, svolává (prostřednictvím e-mailové zprávy zaslané ostatním členům výboru nejméně 15 dní před termínem zasedání výboru), řídí činnost výboru a organizuje běžnou činnost společenství.
5. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
6. Výbor může rozhodovat i mimo schůzi. K platnosti hlasování se v takovém případě vyžaduje vyjádření člena výboru s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí nebo e-mailová zpráva zaslaná na e-mailovou adresu předsedy výboru, bude-li obsahovat plné znění návrhu rozhodnutí a výslovné vyjádření člena výboru k němu.
7. Výbor má 3 členy. Každý člen výboru má jeden hlas.

8. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
9. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
10. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
  - c) uděluje souhlas ke změně účelu užívání bytu,
  - d) uděluje souhlas ke změně stavby v případě, že jde o změny v rámci jednotlivých bytů,
  - e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - f) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
  - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
  - i) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
  - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
  - l) rozhoduje o převzetí účinků jednání učiněných za společenství před jejím vznikem.
11. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
  - a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění zastupuje společenství navenek při všech právních jednáních ve věcech předmětu jeho činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
  - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
  - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
  - d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k veřejnému rejstříku, do nějž se společenství zapisuje.
12. Výbor se ke dni schválení stanov neustanovuje. Funkci prvního statutárního orgánu společenství bude vykonávat předseda společenství uvedený v čl. VIII. odst. 6 těchto stanov.

#### Článek VIII. Předseda společenství

1. Předseda společenství plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství.
2. Předseda společenství činí právní jednání a podepisuje je v zastoupení společenství.
3. Předsedu společenství volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.

4. Předseda společenství vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona a těchto stanov výboru.
5. Předseda společenství odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.
6. ***Předsedou společenství je CENTRAL GROUP a.s., IČ: 24227757, se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4, společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17925.***

Článek IX.  
**Kontrolní komise, revizor**

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo předsedy společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise má 3 členy a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
  - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
  - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
  - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
  - d) může podat výboru nebo předsedovi společenství zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
  - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
4. Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. V odst. 1 písm. b) stanov].
5. Kontrolní komise se ke dni schválení stanov nezřizuje.

Článek X.  
**Jednání dalších osob za společenství**

1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
2. Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
4. Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo předsedovi společenství.

Článek XI.  
**Rozhodování mimo shromáždění**

1. Připouští se hlasování shromáždění „per rollam“.
2. Návrh dle předchozího odstavce 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. Lhůta činí třicet (30) dní.
3. 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.
4. Výbor nebo předseda společenství oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy vyžadují pro příslušné rozhodnutí shromáždění 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 pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

## **ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ**

### **Článek XII. Vznik členství**

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
  - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. 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.
3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

### **Článek XIII. Práva a povinnosti člena společenství**

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, přičemž ke svému zastoupení při účasti na shromáždění a při hlasování na něm je člen společenství oprávněn zmocnit na základě písemné plné moci třetí osobu, a to i takovou, která není členem společenství,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,

- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
  - g) na základě své žádosti obdržet od osoby odpovědné za správu domu a pozemku jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
  - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
  - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, a nezasahovat do užívání společných částí, jež jsou určeny k výlučnému užívání jiným vlastníkům jednotek,
  - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
  - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
  - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
  - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo předseda společenství nebo správce alespoň 3 dny předem,
  - i) oznámit bez zbytečného odkladu (nejdéle však do jednoho měsíce ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl) správci, případně výboru nebo předsedovi společenství, nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XII těchto stanov a pro potřeby správy domu a pozemku, to platí i pro jakoukoli změnu údajů v tomto seznamu zapsaných,
  - j) oznámit bez zbytečného odkladu správci, případně výboru nebo předsedovi společenství, jméno a adresu nájemce, podnájemce či jiného uživatele jednotky, má-li v jednotce domácnost a bydlí v ní po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,
  - k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
  - l) předat výboru nebo předsedovi společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.
3. Vyžadují-li práva člena společenství uplatnění, uplatňuje je člen společenství u výboru nebo předsedy společenství, případně u správce, v souladu se shora uvedeným, a to prostřednictvím kontaktních údajů, s nimiž budou všichni členové společenství seznámeni (případně vyvěšených na vývěsce v domě).
4. Před nařízeným prodejem jednotky, dle § 1184 občanského zákoníku, projedná společenství s vlastníkem jednotky neplnění povinností do jednoho měsíce od neplnění povinnosti. Nedojde-li k nápravě, upozorní společenství písemně vlastníka na možnost podání soudní žaloby. Poté, nedojde-li k nápravě, následuje podání žaloby prostřednictvím zmocněného zástupce společenství vlastníků.

Článek XIV.  
**Zánik členství ve společenství**

1. Členství ve společenství zaniká
  - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
  - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

**ČÁST PÁTÁ  
HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

Článek XV.  
**Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Výbor společenství nebo předseda společenství vytváří rozpočet (vždy na období jednoho kalendářního roku), který předkládá ke schválení shromáždění.
2. Rozpočet domu, dopředu na každý kalendářní rok s výjimkou prvního roku, resp. jeho zbývající části, je povinen sestavit výbor společenství nebo předseda společenství, případně správce, je-li to s ním sjednáno, a tento rozpočet je předkládán k odsouhlasení shromáždění vlastníků jednotek. Rozpočet představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Pokud má správce ve správě více domů, je povinen evidovat náklady za každý dům odděleně od ostatních. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu a pozemku, plánované v budoucích letech.
3. Vlastníci jednotek jsou povinni podílet se na nákladech na správu domu a pozemku jako celku, které představují zejména:
  - a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu a pozemku,
  - b) pojištění domu a pozemku,
  - c) úklid chodeb a schodišť, případně jiných relevantních ploch ve společných částech domu,
  - d) sjednaná odměna správce,
  - e) mzdové náklady osob zajišťujících provoz domu a pozemku,
  - f) spotřeba energií ve společných částech domu a pozemku,
  - g) úklid chodníků,
  - h) daň z nemovitostí,
  - i) ostatní náklady vztahující se přímo k domu a pozemkům,
  - j) náklady na údržbu, opravy a energii potřebnou k provozu aktivního jímače (bleskosvodu) umístěného na střeše domu,
  - k) náklady na údržbu a opravy příjezdové komunikace,
  - l) odvoz komunálního odpadu,
  - m) spotřeba studené vody vč. stočného,
  - n) spotřeba tepla a teplé vody,



příčemž na úhradě nákladů uvedených ad a) až k) se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemcích vyčíslených pro každou z jednotek v Prohlášení, a úhrady nákladů ad l), m) a n) se rozúčtují dle obecně platných předpisů a právních norem.

Pokud vlastníci jednotek nenahlásí osobě odpovědné za správu Bytového domu počet osob užívajících jednotku, má se za to, že pro účely úhrady nákladů ad l) byty o dispozici 1+kk užívá 1 osoba, byty o dispozici 2+kk užívají 2 osoby, byty o dispozici 3+kk užívají 4 osoby a byty o dispozici 4+kk užívá 5 osob.

4. Vlastníci jednotek jsou povinni platit zálohy na úhradu nákladů spojených se správou, údržbou a opravami společných částí domu a pozemku na účet společenství nebo správce. Způsoby hrazení záloh, přeplatků či nedoplatků je pro vlastníky jednotek stanoven správcem v evidenčním listu samostatně pro každou jednotku.
5. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správcem též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
6. Nabude-li společenství věci a práva k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo předseda společenství může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
7. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či předseda společenství odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.
8. Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na pozemcích.
9. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na pozemcích.

#### Článek XVI.

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

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství [čl. VI odst. 3 písm. f) a g) stanov], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VI odst. 3 písm. h) stanov]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
3. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

**Část G.  
Závěr**

1. Náklady na vypracování tohoto prohlášení nese Vlastník – společnost CENTRAL GROUP Nové Pitkovice III. a.s.
2. Za společenství vlastníků, které bylo založeno tímto prohlášením, bude v souladu s § 127 občanského zákoníku jednat před jeho vznikem společnost CENTRAL GROUP a.s., IČ: 24227757, se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4, společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17925.
3. Toto prohlášení bude k dispozici k nahlédnutí každému vlastníkovi jednotky v Bytovém domě, a to v sídle Vlastníka.

**Dne:**

**Vlastník:**

**CENTRAL GROUP Nové Pitkovice III. a.s.**  
zast. CENTRAL GROUP a.s.,  
členem představenstva  
Ing. Ladislav Váňa  
místopředseda představenstva