



V--- 546/19-203

Barbora Skokanová
dat. nar. 10.6.1974,
bydliště Slánská 1546, 27201 Kladno
(dále jen „Vlastník“)



CUZK 100008931537

činí níže uvedeného dne, měsíce a roku toto:

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

ve smyslu ustanovení § 1166 a § 1115 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jako „**Občanský zákoník**“)
o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám
a na spoluvlastnické právo ke společným částem nemovité věci,
jehož součástí jsou stanovy společenství vlastníků jednotek

kterým Vlastník rozděluje své vlastnické právo k pozemku parc. č. 5871, zastavěná plocha a nádvoří (dále také jen „**Pozemek**“ či „**Pozemek, jehož součástí je Budova**“), jehož součástí je stavba, č.p. 1546, (dále jen „**Budova**“), a dále k pozemku parc. č. 5872 – zahrada (dále jen „**Zahrada**“), vše zapsáno na listu vlastnictví č. 10797 vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, pro katastrální území Kladno, obec Kladno, část obce Kladno, okres Kladno (Pozemek, jehož součástí je Budova a Zahrada jsou dále označeny také jako „**Nemovité věci**“).

Vlastník realizuje stavební úpravy Budovy spočívající v kompletní přestavbě domu v rámci 1. PP až 2. NP a podkroví, a to v souladu se stavebním povolením úřadu Magistrátu města Kladna, odboru výstavby, ze dne 30.7.2009, č.j. OV/2190/09-4, sp. zn. Výst. 2190/08/Mu a rozhodnutím úřadu Magistrátu města Kladna, odboru výstavby, ze dne 12.12.2018, č.j. OV/3784/18-3/JJ, sp. zn. Výst./3784/18/330/JJ o povolení změny této stavby před jejím dokončením.

I.

Úvodní ustanovení

1. Vlastník tímto prohlášením rozděluje své vlastnické právo k Pozemku, jehož součástí je Budova a k Zhradě na vlastnické právo k jednotkám v počtu šesti (6) jednotek, rozestavěných bytů. Vlastník prohlašuje, že jednotky v Budově jsou jednotkami ve smyslu § 1159 Občanského zákoníku, které zahrnují rozestavěné byty jako prostorově oddělené části Budovy spolu s podílem na společných částech Nemovitých věcí, jak jsou určeny níže.
2. Vlastník prohlašuje, že Zahrada, je pozemkem funkčně souvisejícím s provozem a správou Budovy a s užíváním jednotek ve smyslu § 4 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů.
3. Vlastník prohlašuje, že na Zhradě se nachází celkem devět (9) parkovacích míst a šest (6) úložných kójí. Každému vlastníkovvi jednotek náleží výlučné užívací právo k právě jednomu

parkovacímu místu a jedné úložné kóji tak, jak je uvedeno níže. Zbývající parkovací místa (3) jsou určena pro parkování návštěv.

II. Vymezení jednotek

Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.

Vlastník prohlašuje, že všechny jednotky jsou z hlediska způsobu využití rozestavěnými jednotkami ve smyslu bodu 6. přílohy k vyhlášce 357/2013 Sb., v platném znění, a vymezuje níže uvedené jednotky v souladu s ustanoveními § 1166 Občanského zákoníku takto:

Číslo bytu	Způsob využití	Podlaží	Dispozice	Plocha (m ²)	Terasa (m ²)	č. parkovacího místa a sklepní kóje	Velikost spol. podílu na společných částech Nemovitých věcí
1546/1	rozestavěná jednotka	1 PP	3+KK	91,8	ne	1	918/4893
1546/2	rozestavěná jednotka	1 NP	2+KK	78,0	ne	2	780/4893
1546/3	rozestavěná jednotka	1 NP	2+KK	41,5	ne	3	415/4893
1546/4	rozestavěná jednotka	2 NP	2+KK	89,3	ne	4	893/4893
1546/5	rozestavěná jednotka	2 NP	2+KK	52,5	ne	5	525/4893
1546/6	rozestavěná jednotka	Podkroví	4+KK	136,2	12,9	6	1362/4893

Jednotka č. 1546/1 – způsob využití rozestavěná jednotka, jež zahrnuje:

- rozestavěný byt sestávající ze 6 místností (obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 x pokoj, komora, předsíň, koupelna);
- s vlastnictvím této jednotky je spojeno výlučné užívání nádvoří Pozemku v části za Budovou, na které má vlastník jednotky přímý přístup z jednotky;
- s vlastnictvím této jednotky je dále spojeno výlučné užívání garážového stání č. 1 a úložné kóje č. 1 umístěných na Zahradě;
- podíl na společných částech Nemovitých věcí v rozsahu 918/4893.

Jednotka č. 1546/2 – způsob využití rozestavěná jednotka, jež zahrnuje:

- rozestavěný byt sestávající z 6 místností (předsíň, obývací pokoj s kuchyňským koutem, spíž, šatna, koupelna, pokoj);
- s vlastnictvím této jednotky je spojeno výlučné užívání garážového stání č. 2 a úložné kóje č. 2 umístěných na Zahradě;
- podíl na společných částech Nemovitých věcí v rozsahu 780/4893.

Jednotka č. 1546/3 – způsob využití rozestavěná jednotka, jež zahrnuje:

- rozestavěný byt sestávající z 5 místností (předsíň, koupelna, obývací pokoj s kuchyňským koutem, chodba, pokoj);
- s vlastnictvím této jednotky je spojeno výlučné užívání garážového stání č. 3 a úložné kóje č. 3 umístěných na Zahradě;
- podíl na společných částech Nemovitých věcí v rozsahu 415/4893.

Jednotka č. 1546/4 – způsob využití rozestavěná jednotka, jež zahrnuje:

- rozestavěný byt sestávající ze 6 místností (předsíň, koupelna, obývací pokoj a kuchyňský kout, pokoj, šatna, komora);
- s vlastnictvím této jednotky je spojeno výlučné užívání garážového stání č. 4 a úložné kóje č. 4 umístěných na Zahradě;
- podíl na společných částech Nemovitých věcí v rozsahu 893/4893.

Jednotka č. 1546/5 – způsob využití rozestavěná jednotka, jež zahrnuje:

- rozestavěný byt sestávající z 4 místností (předsíň, koupelna, pokoj, obývací pokoj s kuchyňským koutem);
- s vlastnictvím této jednotky je spojeno výlučné užívání garážového stání č. 5 a úložné kóje č. 5 umístěných na Zahradě;
- podíl na společných částech Nemovitých věcí v rozsahu 525/4893

Jednotka č. 1546/6 – způsob využití rozestavěná jednotka, jež zahrnuje:

- rozestavěný byt sestávající z 10 místností (předsíň, sklad, 2 x WC, 2 x koupelna, 3 x ložnice, obývací pokoj s kuchyňským koutem);
- s vlastnictvím jednotky je spojeno výlučné užívání terasy o výměře 12,9 m² v podkroví Budovy, která je přístupná z této jednotky a je společnou částí Budovy ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 písm. f) nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů;
- s vlastnictvím této jednotky je spojeno výlučné užívání garážového stání č. 6 a úložné kóje č. 6 umístěných na Zahradě;
- příslušenstvím jednotky ve smyslu § 510 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů je výtah;
- podíl na společných částech Nemovitých věcí v rozsahu 1298/4656.

III.

Určení společných částí Nemovitých věcí

Jednotky zahrnují i podíl na společných částech Nemovitých věcí. Společné jsou ty části Nemovitých věcí, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými částmi Nemovitých věcí ve smyslu ustanovení § 1160 Občanského zákoníku se rozumí Zahrada, Pozemek a společné části Budovy.

Společnými částmi Nemovitých věcí jsou dále zejména:

- a) základy Budovy včetně izolací;
- b) svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce Budovy;
- c) střešní plášť Budovy včetně klempířských prvků (okapy, žlaby, svody);
- d) terasa, dveře z terasy; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z určitého bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky;
- e) rozvody pitné vody (až k hlavním uzávěrům pro byty) včetně odboček ze stoupacího vedení

- a odbočných uzavíracích armatur příslušných k jednotkám včetně vodovodní přípojky;
- f) kanalizace včetně kanalizační přípojky a příslušných součástí v rozsahu vymezeném vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích);
 - g) rozvody domovní elektroinstalace (až k elektroměru pro byty a nebytový prostor);
 - h) slaboproudé rozvody (domovní elektroinstalace);
 - i) bleskosvod;
 - j) vjezd na Pozemek; schodiště a chodby, vyjma částí, které slouží k výhradnímu užívání vlastníků jednotek;
 - k) šachta výtahu, sklad v 1.PP Budovy;
 - l) domácí zvonek, vnitřní vybavení a výzdoba společných částí Budovy, a jiné příslušenství Budovy, které je nezbytně nutné k provozu Budovy a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno;
 - m) oplocení, opěrné zídky, sadové úpravy a zpevněné plochy;
 - n) devět (9) parkovacích míst a šest (6) úložných kójí umístěných na Zahradě; každému vlastníku jednotek náleží výlučné užívací právo k právě jednomu parkovacímu místu a jedné úložné kóji tak, jak je uvedeno výše.

Společné části Nemovitých věcí mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek v Budově z titulu svého vlastnického práva. Zahradu a nezastavěnou část Pozemku, není-li dále stanoveno jinak, mají právo užívat vlastníci všech jednotek v Budově tak, aby nerušili ostatní vlastníky jednotek v Budově. Společné části Budovy, které jsou dle tohoto prohlášení určeny k výlučnému užívání vlastníka konkrétní jednotky, stejně tak části Pozemku a Zahrady, mohou být užívány pouze příslušným vlastníkem dané jednotky s tím, že tento vlastník musí umožnit přístup do těchto společných částí v souladu s ustanoveními § 1183 odst. 1 Občanského zákoníku.

IV.

Stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech Nemovitých věcí

Číslo bytu	Spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovitých věcí
1546/1	918/4893
1546/2	780/4893
1546/3	415/4893
1546/4	893/4893
1546/5	525/4893
1546/6	1362/4893

V.

Práva a povinnosti vlastníků spoluvlastnických podílů na společných částech Nemovitých věcí

1. Podíly na společných částech Nemovitých věcí vyjadřují míru, jakou se vlastník jednotlivého podílu podílí na právech a povinnostech vyplývajících z vlastnictví, resp. podílového spoluvlastnictví ke společným částem Nemovitých věcí.
2. Každý vlastník spoluvlastnického podílu na společných částech Nemovitých věcí je povinen hradit náklady spojené s užíváním, provozem, údržbou a opravami společných částí Nemovitých věcí, a to v poměru výše svého spoluvlastnického podílu na společných částech Nemovitých věcí k výši spoluvlastnických podílů na společných částech Nemovitých věcí ostatních vlastníků spoluvlastnických podílů.
3. O hospodaření se společnými částmi Nemovitých věcí rozhodují vlastníci spoluvlastnických podílů na společných částech Nemovitých věcí většinou, počítanou podle velikosti spoluvlastnických podílů.
4. Z právních jednání týkajících se společných částí Nemovitých věcí jsou oprávněni a povinni všichni vlastníci spoluvlastnických podílů na společných částech Nemovitých věcí.
5. Vlastníci spoluvlastnických podílů na společných částech Nemovitých věcí jsou povinni v maximální možné míře respektovat práva a zájmy ostatních vlastníků spoluvlastnických podílů na společných částech Nemovitých věcí, zejména co se týče jejich užívacího práva k příslušným parkovacím místům a úložným kójím.

VI.

Práva a povinnosti Vlastníka přecházející na vlastníky jednotek

Na vlastníky jednotek přejdou zápisem vkladu vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí všechna práva a závazky týkající se Pozemku, Budovy a Zahrady, a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech Nemovitých věcí, příslušejícím ke každé jednotce. Vlastník každé jednotky je oprávněn užívat společné části Budovy (s výhradou těch částí Budovy, které slouží výhradnímu užívání jen některých jednotek), Zahradu a nezastavěnou část Pozemku tak, aby tím nebránil v užívání vlastníků ostatních jednotek. Z právních jednání týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech Nemovitých věcí.

VII.

Stanovy společenství vlastníků jednotek

S ohledem na skutečnost, že rozdělením vznikne alespoň pět jednotek, přičemž se předpokládá budoucí převod vlastnictví k alespoň třem jednotkám na různé vlastníky, jsou náležitostí tohoto prohlášení i stanovy společenství vlastníků jednotek (dále jen „**Stanovy**“), jejichž znění je uvedeno níže.

**STANOVY
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ V DOMĚ SLÁNSKÁ 1546, Kladno
(dále jen jako „stanovy“)**

ČÁST PRVNÍ

VŠOBEČNÁ USTANOVENÍ

Čl. I.

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků (dále také jen jako "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen jako „občanský zákoník“), za účelem zajišťování správy domu č.p. 1546, umístěném na pozemku parc.č. 5871 a správy pozemku par.č. 5872, katastrální území Kladno, ulice Slánská, Kladno, PSČ 272 01 (dále jen jako "správa domu a pozemků").
- 2) Společenství je způsobilé při naplňování svého účelu, jak je vyjádřen v odst. 1 tohoto článku, nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, a to v rozsahu a způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech (zejména občanském zákoníku) a v těchto stanovách. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále také jen "jednotka"), za podmínek uvedených v příslušných ustanovení občanského zákoníku a těchto stanov (dále také jen "člen společenství" nebo „vlastník“).

Čl. II.

Název a sídlo společnosti

- 1) Název společnosti je „**Společenství vlastníků Slánská 1546**“
- 2) Sídlo společenství je: **Slánská 1546, Kladno, PSČ 272 01**

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III.

Správa domu a pozemků

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

- 2) 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 pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- 3) Správa domu se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníkovi.
- 4) Správou domu a pozemků se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, která tvoří společné části domu, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, které tvoří společné části domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c) údržba pozemků dle čl. I. odst. 1) stanov a údržba přístupových cest na tyto pozemky,
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
 - e) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů (např. vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění vyhlášky č. 62/2013 Sb., vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.) a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z jiných právních předpisů,
 - f) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemků, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - g) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových priznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
 - h) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a s těmito stanovami,
 - i) činností spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která tvoří společné části domu,
 - j) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- 5) Pro účely správy domu a pozemků je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
 - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemků dle čl. I. odst. 1) těchto stanov,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele

- přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu.
- 6) Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
- 7) Nad rámec shora uvedených činností je společenství dále oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy, neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, a to i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

Čl. IV.

Zajišťování správy domu a pozemků prostřednictvím další osoby

- 1) Shromáždění společenství je oprávněno určit osobu, jejímž prostřednictvím budou zajišťovány některé činnosti související se správou domu a pozemků, jakož i schválit smlouvu s touto osobou, nebo její změnu v ujednání o ceně a o rozsahu činnosti (dále v těchto stanovách jako „osoba pověřená správou“).
- 2) Smlouva s osobou pověřenou správou obsahuje alespoň:
- a) vymezení činností, které bude osoba pověřená správou vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemků a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost osoby pověřené správou předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byla osoba pověřená správou společenstvím zmocněna k jejich uzavírání,
 - d) povinnost osoby pověřené správou předložit jednou ročně shromáždění zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost osoby pověřené správou před ukončením její činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě domu a pozemků a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Uzavřením smlouvy s osobou pověřenou správou dle tohoto článku nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z ustanovení občanského zákoníku a těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. V. Společná ustanovení

Orgány společenství jsou shromáždění a předseda společenství.

Čl. VI. Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
- 2) Do působnosti shromáždění patří
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení rozpočtu společenství, 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 stanovenou prováděcím právním předpisem,
 - g) udělování předchozího souhlasu
 8. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 9. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi
 10. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 11. 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 pozemků, 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 zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 3) Statutární orgán svolává shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka, a připravuje příslušné podklady pro jednání shromáždění.

- 4) Statutární orgán má dále povinnost svolat shromáždění, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva členové společenství, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
- 5) Nesplní-li statutární orgán povinnost svolat shromáždění podle odstavce 3 nebo 4 tohoto článku, jsou oprávněni svolat shromáždění členové společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva členové společenství, a to na náklad společenství.
- 6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství do jejich poštovních schránek v domě čp. 1546 a na jejich e-mailovou adresu, kterou vlastníci jednotek za tímto účelem oznámí předsedovi společenství, a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsece společenství.
- 7) Písemná pozvánka musí být odeslána, a současně vyvěšena v domě 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 nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- 8) Právo účastnit se shromáždění jako jeho člen a podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou domu je právem vlastníka jednotky. Vlastník jednotky se účastní shromáždění osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování vlastníka jednotky na schůzi shromáždění musí být písemná.
- 9) Jednání shromáždění řídí předseda společenství; v případě že je shromáždění svoláno podle odstavce 5, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný příslušným svolavatelem.
- 10) Shromáždění hlasuje veřejně. Může se však nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 11) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlas většiny přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- 12) Každý vlastník má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- 13) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu 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.
- 14) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.

- 15) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých rozhodnutí a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 16) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu.

Čl. VII.

Rozhodování mimo zasedání shromáždění

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Rozhodování mimo zasedání shromáždění probíhá, jak je uvedeno níže v tomto článku.
- 2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, přičemž tato lhůta činí nejméně patnáct 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) Statutární orgán 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 dle tohoto článku se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemků jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 6) Výbor je oprávněn navrhnout rozhodnutí mimo zasedání shromáždění ve všech otázkách, které náleží do působnosti shromáždění. Pro návrh rozhodnutí a jeho přijímání platí ustanovení tohoto článku stanov odst. 2 až 5 obdobně.

Čl. VIII.

Předseda společenství

- 1) Předseda společenství (dále jen „předseda“) je statutárním orgánem společenství a náleží mu veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří shromáždění, anebo kterou si k rozhodnutí shromáždění nevyhradilo.
- 2) Má-li společenství zaměstnance jedná za společenství vůči zaměstnancům a vykonává působnost vůči nim, předseda.
- 3) Předseda je volen a odvoláván shromážděním.

- 4) Předseda organizuje a řídí činnost společenství, svolává shromáždění společenství.
- 5) Předsedou může být fyzická nebo právnická osoba, v případě zástupce právnické osoby je způsobilá být zástupcem takového člena osoba, která je plně svéprávná a současně bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání.
- 6) Funkční období předsedy je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce předsedy dále zaniká na základě odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce shromážděním.
- 7) Předseda může být zvolen opětovně.
- 8) Předseda může před uplynutím funkčního období ze své funkce odstoupit, a to odpovídajícím písemným prohlášením došlým orgánu výboru. Zánik funkce dle tohoto odstavce nastává uplynutím dvou měsíců od řádného dojití příslušného prohlášení.

ČÁST ČTVRTÁ

PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ, ZPŮSOB JEJICH UPLATŇOVÁNÍ

Čl. IX.

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má právo
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených ustanoveními občanského zákoníku a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet řádné vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a právo na vrácení případných přeplatek dle vyúčtování záloh,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemků a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
- 2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s ustanoveními občanského zákoníku a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemků,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) řídit se při užívání společných částí právními předpisy, těmito stanovami a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět výhradně tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva

- ostatních vlastníků jednotek a v případech, kdy tak stanoví občanský zákoník nebo tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem 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, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií 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 alespoň 3 dny předem, Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní 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,
 - i) oznámit nabytí jednotky do vlastnictví, včetně své adresy, adresy elektronické pošty a telefonního čísla a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
 - j) oznamovat společenství bez zbytečného odkladu změny v počtu osob, které mají v jednotce v jeho vlastnictví domácnost a bydlí v ní po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby,
 - k) předat statutárnímu orgánu společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.
- 3) Člen společenství uplatňuje svá práva a plní své povinnosti způsoby dle příslušných ustanovení zákona a těchto stanov.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. X.

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemků, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- 3) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

- 4) Člen společenství ručí za dluhy společenství v poměru, který odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech.
- 5) Shromáždění je oprávněno pravidla hospodaření společenství svým rozhodnutím rozšířit nebo změnit, pouze však s ohledem na platné právní a technické předpisy a ustanovení občanského zákoníku.

Čl. XI.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Rozpočet společenství vytvoří statutární orgán na základě dostupných informací týkajících se předchozího provozu a správy domu a pozemků, tak, aby příspěvky a zálohy hrazené vlastníky pokryly náklady na hospodaření společenství.
- 2) Příjmem společenství jsou zejména:
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemků podle § 1180 občanského zákoníku a těchto stanov,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemků podle § 1180 občanského zákoníku,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.
- 3) Příjmem společenství však nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to ani v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství. Příjmy dle tohoto odstavce jsou příjmy plynoucí přímo jednotlivým vlastníkům, a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech; jde zejména o tyto příjmy.
 - a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Čl. XII.

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemků a úhrada za služby

- 1) Vlastník jednotky přispívá na správu a údržbu domu ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Výjimku tvoří příspěvky na: (i) odměňování členů výboru/předsedy, (ii) vedení účetnictví, (iii) odměna třetí osoby, která bude zajišťovat některé činnosti správy. Tyto náklady se rozvrhnou na každou jednotku v domě ve stejné výši.
- 2) Vlastník jednotky platí zálohy na služby, zahrnující zejména (nikoliv výlučně) dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz a čištění komínů, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, a další.
- 3) Příspěvky na správu domu a pozemků dle odst. 1 tohoto článku a náklady na plnění spojená nebo související s užíváním bytu dle předchozího odstavce tohoto článku (služby) platí vlastníci jednotek měsíčně, a to vždy do patnáctého dne příslušného kalendářního měsíce. Výše měsíční zálohy je stanovena společenstvím jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na příspěvky a na služby vyplývající ze sestaveného rozpočtu na příslušný kalendářní rok dle čl. XI odst. 1 těchto stanov.
- 4) Nebude-li rozhodnuto společenstvím jinak, rozúčtují se náklady na služby následovně:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
 - b) provoz a čištění komínů dle počtu vyústění v jednotce
 - c) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 5) Vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, jakož i příspěvků na správu domu a pozemků provádí společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Ve vyúčtování musí být uvedena skutečná výše nákladů na správu domu a pozemků a na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních příspěvků na správu domu a pozemků jakož i záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 6) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemků předkládá statutární orgán 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 ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKŮ A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

ČL. XIII.

- 1) Společné části jsou určeny k užívání všem vlastníkům jednotek, pokud nejsou označeny jako části, společné vlastníkům pouze některých jednotek.
- 2) Vlastník jednotky má povinnost užívat jednotku, jakož i společné části, tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě.
- 3) Vlastník jednotky má povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí obsažených zejména v zákoně, v těchto stanovách, v prohlášení vlastníka budovy a případně ve vnitřních předpisech společenství či v rozhodnutí orgánů společenství, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo do jednotky.
- 4) Vlastník jednotky je povinen odstranit na vlastní náklady všechny závady a poškození, které způsobil sám nebo které způsobili další uživatelé jeho jednotky, na jiných jednotkách nebo společných částech.
- 5) Vlastník jednotky je povinen na předchozí vyzvání umožnit přístup do jednotky, pokud to je nezbytné k provedení úprav nebo oprav ostatních jednotek, společných částí, popř. domu jako celku a dále je povinen umožnit v jednotce instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.
- 6) Práva, povinnosti vlastníků jednotek a jejich vzájemné vztahy se řídí platnými právními předpisy (zejména občanským zákoníkem) a těmito stanovami.
- 7) Pravidla pro správu domu a pozemků jsou obsažena v části druhé až páté těchto stanov.

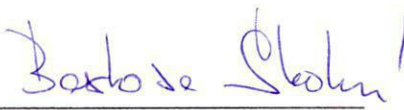
ČÁST SEDMÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XIV

V ostatním se práva a povinnosti vlastníků jednotek řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník či jinými právními předpisy.

V Kladně, dne 23/1 2019


Barbora Skokanová, vlastník

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověř.knihy pošty: Kladno 1

Poř.č: 27201-0275-0269

Uznan podpis na listině za vlastní: Barbora Skokanová

Datum a místo narození: 10.06.1974, Praha, CZ

Adresa pobytu: Kladno

Slánská 1546, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 210385862

Občanský průkaz

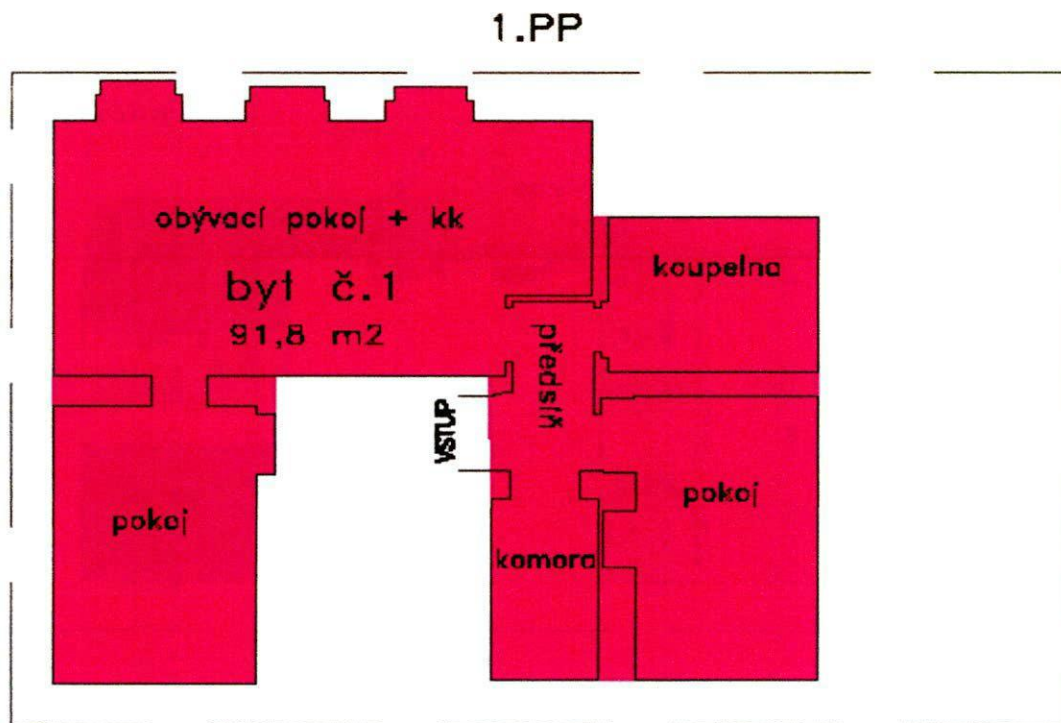
Kladno 1 dne 23.01.2019

Vohánková Lenka

.....
Podpis, Úřední razítko

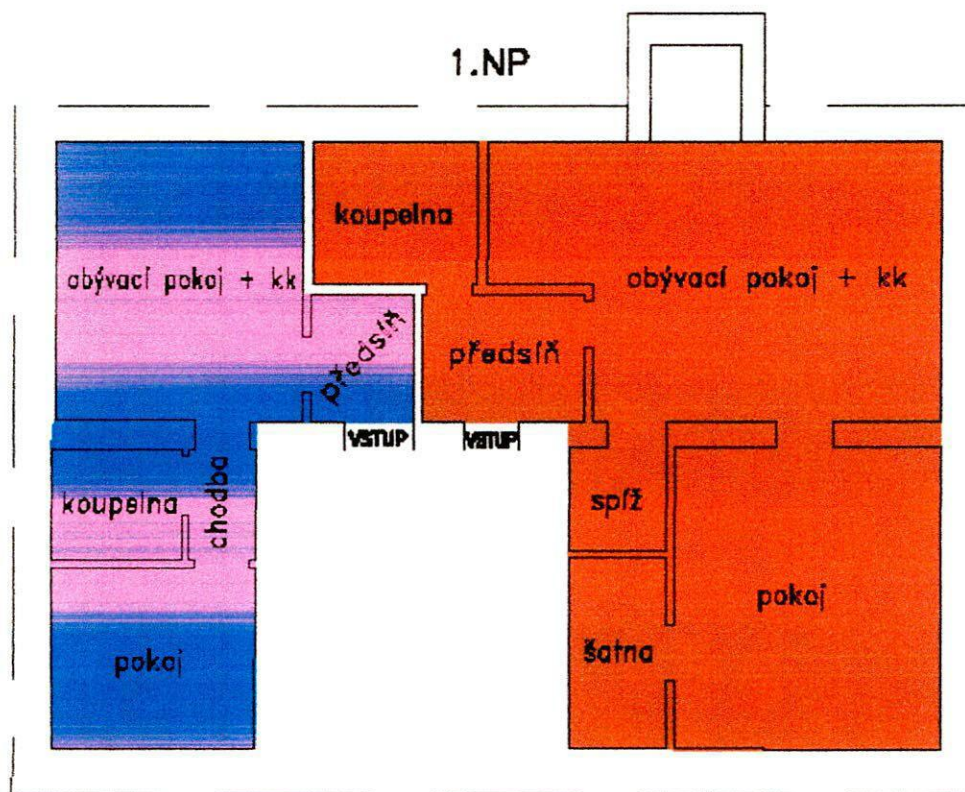


Příloha č. 1:
Schémata všech podlaží Budovy určující polohu jednotek a společných částí Budovy s údaji o podlahových plochách jednotek



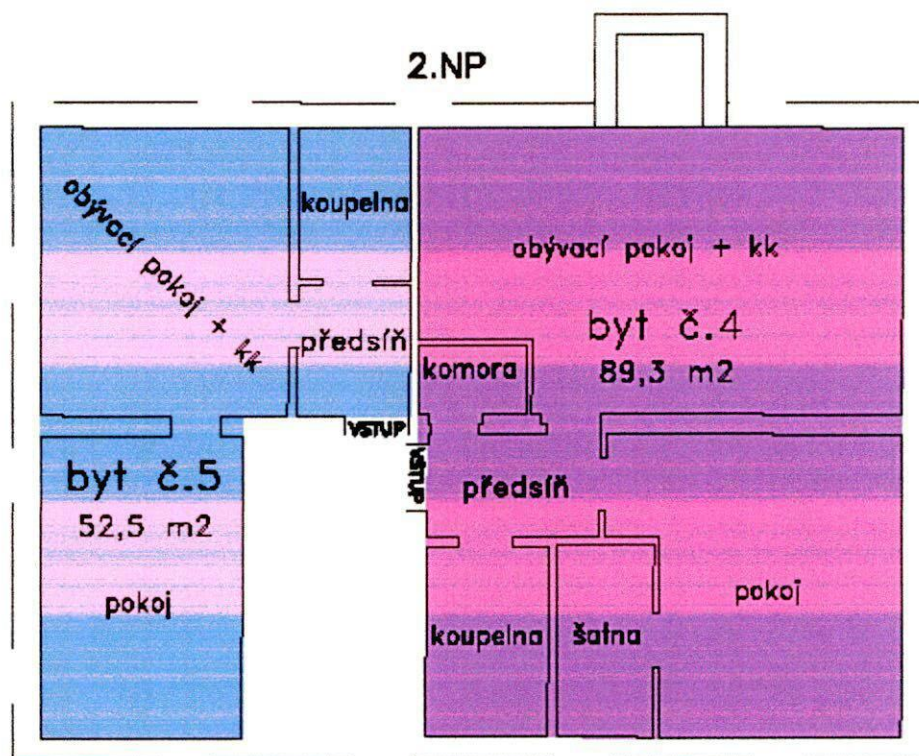
	byť č. 1546/1.....91,8m ² (podíl 918/4893)
	byť č. 1546/2.....78,0m ² (podíl 780/4893)
	byť č. 1546/3.....41,5m ² (podíl 415/4893)
	byť č. 1546/4.....89,3m ² (podíl 893/4893)
	byť č. 1546/5.....52,5m ² (podíl 525/4893)
	byť č. 1546/6.....136,2m ² (podíl 1362/4893)

CELKEM: 489,3 m²



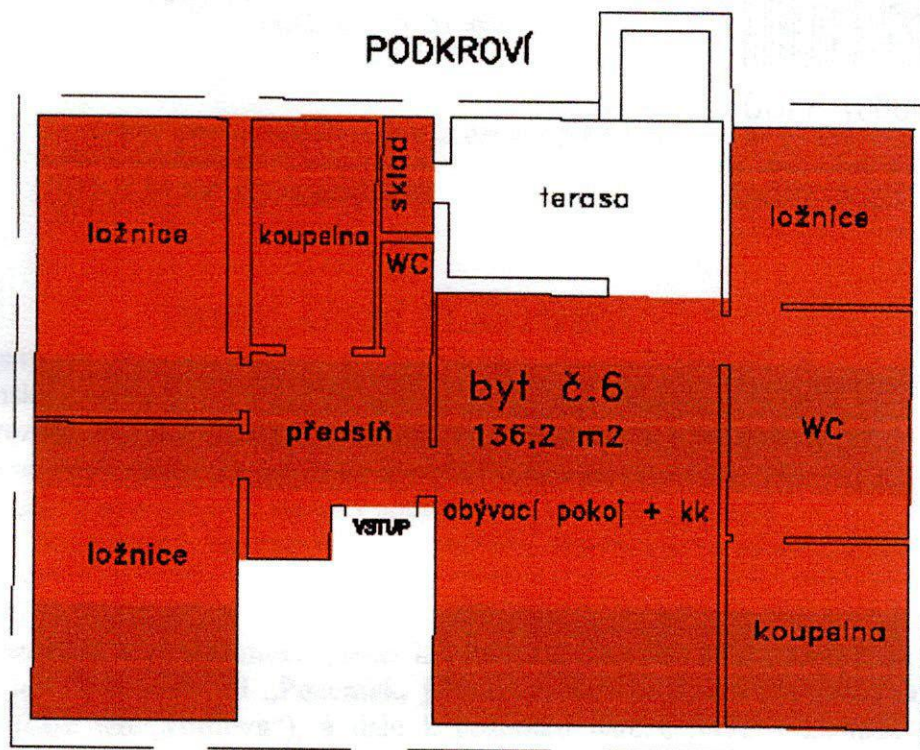
- byt č.1546/1.....91,8m² (podíl 918/4893)
- byt č.1546/2.....78,0m² (podíl 780/4893)
- byt č.1546/3.....41,5m² (podíl 415/4893)
- byt č.1546/4.....89,3m² (podíl 893/4893)
- byt č.1546/5.....52,5m² (podíl 525/4893)
- byt č.1546/6.....136,2m² (podíl 1362/4893)

CELKEM: 489,3 m²



	byť č.1546/1.....91,8m ² (podíl 918/4893)
	byť č.1546/2.....78,0m ² (podíl 780/4893)
	byť č.1546/3.....41,5m ² (podíl 415/4893)
	byť č.1546/4.....89,3m ² (podíl 893/4893)
	byť č.1546/5.....52,5m ² (podíl 525/4893)
	byť č.1546/6.....136,2m ² (podíl 1362/4893)

CELKEM: 489,3 m²



	byt č.1546/1.....91,8m ² (podíl 918/4893)
	byt č.1546/2.....78,0m ² (podíl 780/4893)
	byt č.1546/3.....41,5m ² (podíl 415/4893)
	byt č.1546/4.....89,3m ² (podíl 893/4893)
	byt č.1546/5.....52,5m ² (podíl 525/4893)
	byt č.1546/6.....136,2m ² (podíl 1362/4893)

CELKEM: 489,3 m²

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Identifikace: 144890279011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 09.11.2020

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem