

134

---

## PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

dle § 4 zákona č. 72/1994 Sb.  
v platném znění

---

### Prohlášení vlastníka budovy číslo popisné 2005, ulice Dlabačova obec Nymburk

Výlučný vlastník budovy : Stavební bytové družstvo Nymburk

Sídlo : Sadová 2107, Nymburk

Právní forma : družstvo

IČO : 00 03 64 21

zastoupené panem Ing. Zdeňkem Kratochvílem, předsedou představenstva  
a panem Josefem Trávnickým, místopředsedou představenstva SBD Nymburk

#### Obsah prohlášení vlastníka :

- označení budovy /§ 4 odst. 2 písm. a) zákona/
- vymezení jednotek v budově /§ 4 odst. 1 a § 4 odst. 2 písm. b) zákona/
- určení společných částí budovy /§ 4 odst. 2 písm. c) zákona/
- stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek /§ 4 odst. 2 písm. d) zákona/
- označení pozemku /§ 4 odst. 2 písm. e) zákona/
- práva a závazky týkající se budovy a práva k pozemku /§ 4 odst. 2 písm. f) zákona/
- pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje, spojené se správou údržbou a opravami /§ 4 odst. 2 písm. g) zákona/
- pravidla pro správu společných částí domu, označení správce /§ 4 odst. 2 písm. h) zákona/
- přílohy

Stavební bytové družstvo Nymburk jako výlučný vlastník budovy č.p. 2005, ulice Dlabačova, obec Nymburk, prohlašuje, že ve výše uvedené budově dle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (dále jen zákona o vlastnictví bytů)

**v y m e z u j e**

**8 bytových jednotek**

**a 4 jednotky - garáže**

a žádá Katastrální úřad pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Nymburk, o provedení jejich zápisu vkladem do katastru nemovitostí. Pro potřeby vkladu sděluje Katastrálnímu úřadu následující údaje :

A/ Označení budovy

katastrální území : **Nymburk**  
 kód k.ú. : **708232**

obec : **Nymburk**  
 LV č. : **768**

číslo popisné	číslo parcelní	výměra	poznámka
<b>2005</b>	<b>st.p.č. 2835</b>	<b>225 m<sup>2</sup></b>	<b>vlastnictví pozemku a stavby</b>

Stavební povolení bylo vydáno rozhodnutím odboru výstavby při MěNV Nymburk dne 14.12.1973 pod č.j. 4320/73-Nbt. Kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 22.9.1977 pod č.j. Výst. 921/77-332.1-Nbt. odborem výstavby při MěNV Nymburk. Dle kolaudačního rozhodnutí a dle faktického stavu ke dni podpisu prohlášení vlastníka se stavba skládá z 8 bytových jednotek a 4 jednotek - garáží, níže popsaných a při kolaudaci jí bylo přiděleno číslo popisné 2005. Budova je zapsána u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Nymburk, v katastru nemovitostí pro katastrální území a obec Nymburk, na listu vlastnictví SBD Nymburk, LV č. 768.

**Technický popis**

Zděný bytový dům s prefabrikovanými stropními panely, založený na pasech z prostého betonu, zkolaudovaný roku 1977, s jedním samostatným vchodem, označeným číslem popisným 2005, má 8 bytových jednotek ve čtyřech patrech domu. V přízemí se nacházejí 4 garáže a společné prostory - zádveří a schodiště, v technickém podlaží (suterénu) domu jsou umístěny sklepní koje, tvořící příslušenství bytových jednotek a společné prostory, jmenovitě chodby, kolárna, sklad, prádelna a sušárna. Objekt je zastřešen plochou střechou s vrstvou izolační krytiny. Na střeše jsou umístěny odvětrávací nástavby, odtahy kombinovaných kotlů, společná televizní anténa a hromosvodová soustava. Každá bytová jednotka je vybavena vlastním kombinovaným zdrojem tepla a ohřevu teplé užitkové vody.

Půdorysy všech podlaží budovy s určením polohy jednotek a společných částí budovy a s údaji o podlahových plochách jednotek tvoří přílohu č. 1 tohoto prohlášení.

B/ vymezení jednotek v budově

Vlastník budovy tímto prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy za jednotky ve smyslu § 2 písm. h) zákona :

- 2005/1 - byt 3+1, nacházející se v prvním patře v jihozápadní části budovy
- 2005/2 - byt 3+1, nacházející se v prvním patře v severovýchodní části budovy
- 2005/3 - byt 3+1, nacházející se ve druhém patře v jihozápadní části budovy
- 2005/4 - byt 3+1, nacházející se ve druhém patře v severovýchodní části budovy
- 2005/5 - byt 3+1, nacházející se ve třetím patře v jihozápadní části budovy
- 2005/6 - byt 3+1, nacházející se ve třetím patře v severovýchodní části budovy
- 2005/7 - byt 3+1, nacházející se ve čtvrtém patře v jihozápadní části budovy
- 2005/8 - byt 3+1, nacházející se ve čtvrtém patře v severovýchodní části budovy
- 2005/9 - garáž, nacházející se v severovýchodní části přízemí budovy
- 2005/10 - garáž, nacházející se v severozápadní části přízemí budovy
- 2005/11 - garáž, nacházející se v jihozápadní části přízemí budovy
- 2005/12 - garáž, nacházející se v jihovýchodní části přízemí budovy

Popis vymezených jednotek, stanovení podlahových ploch, popis příslušenství a vybavení :

### **2005/1**

Jednotka - byt se skládá z těchto místností s příslušenstvím :

kuchyň	.....	7,80 m <sup>2</sup>
pokoj	.....	16,80 m <sup>2</sup>
pokoj	.....	15,40 m <sup>2</sup>
pokoj	.....	13,80 m <sup>2</sup>
komora	.....	8,00 m <sup>2</sup>
hala	.....	7,50 m <sup>2</sup>
koupelna	.....	3,80 m <sup>2</sup>
WC	.....	1,00 m <sup>2</sup>
<b>podlahová plocha</b>		<b>74,10 m<sup>2</sup></b>
sklepní koje	.....	2,45 m <sup>2</sup>
balkon	.....	3,40 m <sup>2</sup>
lodžie	.....	2,90 m <sup>2</sup>
lodžie	.....	4,10 m <sup>2</sup>

**celková plocha včetně příslušenství 86,95 m<sup>2</sup>**

### **2005/2, 2005/4, 2005/8**

Jednotka - byt se skládá z těchto místností s příslušenstvím :

kuchyň	.....	7,80 m <sup>2</sup>
pokoj	.....	20,90 m <sup>2</sup>
pokoj	.....	13,80 m <sup>2</sup>
pokoj	.....	12,00 m <sup>2</sup>
komora	.....	8,00 m <sup>2</sup>
hala	.....	7,50 m <sup>2</sup>
koupelna	.....	3,80 m <sup>2</sup>
WC	.....	1,00 m <sup>2</sup>
<b>podlahová plocha</b>		<b>74,80 m<sup>2</sup></b>
sklepní koje	.....	2,86 m <sup>2</sup>
balkon	.....	3,40 m <sup>2</sup>
lodžie	.....	2,90 m <sup>2</sup>
lodžie	.....	4,10 m <sup>2</sup>

**celková plocha včetně příslušenství 88,06 m<sup>2</sup>**

### **2005/3, 2005/5, 2005/7**

Jednotka - byt se skládá z těchto místností s příslušenstvím :

kuchyň	.....	7,80 m <sup>2</sup>
pokoj	.....	16,80 m <sup>2</sup>
pokoj	.....	15,40 m <sup>2</sup>
pokoj	.....	13,80 m <sup>2</sup>
komora	.....	8,00 m <sup>2</sup>
hala	.....	7,50 m <sup>2</sup>
koupelna	.....	3,80 m <sup>2</sup>

WC .....	1,00 m <sup>2</sup>
<b>podlahová plocha</b>	<b>74,10 m<sup>2</sup></b>
sklepní koje .....	2,86 m <sup>2</sup>
balkon .....	3,40 m <sup>2</sup>
lodžie .....	2,90 m <sup>2</sup>
lodžie .....	4,10 m <sup>2</sup>
<b>celková plocha včetně příslušenství</b>	<b>87,36 m<sup>2</sup></b>

### 2005/6

Jednotka - byt se skládá z těchto místností s příslušenstvím :

kuchyně .....	7,80 m <sup>2</sup>
pokoj .....	20,90 m <sup>2</sup>
pokoj .....	13,80 m <sup>2</sup>
pokoj .....	12,00 m <sup>2</sup>
komora .....	8,00 m <sup>2</sup>
hala .....	7,50 m <sup>2</sup>
koupelna .....	3,80 m <sup>2</sup>
WC .....	1,00 m <sup>2</sup>
<b>podlahová plocha</b>	<b>74,80 m<sup>2</sup></b>
sklepní koje .....	2,46 m <sup>2</sup>
balkon .....	3,40 m <sup>2</sup>
lodžie .....	2,90 m <sup>2</sup>
lodžie .....	4,10 m <sup>2</sup>
<b>celková plocha včetně příslušenství</b>	<b>87,66 m<sup>2</sup></b>

**Vybavení bytových jednotek :** Bytové jednotky jsou vybaveny kuchyňskou linkou, sporákem, digestoří, směšovacími bateriemi v kuchyni a koupelně, vanou nebo sprchovým koutem, umyvadlem, WC mísou s nádrží, kombinovaným zdrojem tepla a teplé užitkové vody, rozvody studené vody včetně vodoměrů a uzavíracích ventilů, rozvody topení s topnými tělesy včetně uzavíracích ventilů, rozvody plynu včetně hlavního uzávěru plynu pro bytovou jednotku, elektrickými rozvody 220 V včetně hlavního jističe, ležatými rozvody kanalizace, vnitřními rozvody STA, podlahovou krytinou, osvětlovacími tělesy, schránkou na listovní zásilky a zvonkem. K vlastnictví jednotek dále patří vnitřní příčky, vnitřní omítky, vnitřní dveře a okna, nacházející se uvnitř jednotek včetně vstupních dveří se zárubněmi, vnitřní keramické obklady a dlažba včetně dlažby lodžii a balkonu. Ke každé bytové jednotce náleží sklepní koje, umístěná v suterénu budovy a označená shodným číslem, jako bytová jednotka. Součástí jednotek je i zábradlí lodžii a balkonu včetně skleněných výplní a přepažení. Podlahová plocha sklepních kójí, lodžii a balkonu není započítána do celkové podlahové plochy jednotky, určené pro výpočet spoluvlastnických podílů.

### 2005/9, 2005/10, 2005/11, 2005/12

Jednotka - garáž se skládá z jedné místnosti s příslušenstvím :

garáž .....	18,38 m <sup>2</sup>
-------------	----------------------

**Vybavení jednotek - garáží :** Jednotky jsou vybaveny osvětlovacím tělesem, vypínačem, zásuvkou a vnitřními rozvody elektro s jističem. Jednotky nejsou vytápěny.

K vlastnictví jednotek náleží betonová podlaha, vnitřní omítky, dřevěná vjezdová garážová vrata a průhledy, osazené luxferami.

### C/ určení společných částí budovy

#### **Společnými částmi budovy jsou :**

a/ základy budovy včetně izolací

b/ kompletní konstrukce střechy budovy včetně komínových odtahů, společné televizní antény včetně zesilovače a rozvodů k jednotkám, hromosvodové soustavy a klempířských prvků

c/ svislé zděné nosné konstrukce obvodové a středové, konstrukce komínových těles, vnitřní obvodové zděné příčky s obklady a omítkami, přístupné ze společných prostor, včetně instalačních šachet a vodorovné stropní konstrukce budovy

d/ vchod do domu a prostor zádveří

e/ konstrukce schodišť včetně schodišťových podest v nadzemních podlažích, chodby, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí budovy mimo dveří do bytů a ke sklepům

f/ společné prostory, nacházející se v přízemí a v suterénu budovy, jmenovitě zádveří, schodiště a chodby, kolárna, sklad, prádelna a sušárna (viz příloha č. 1)

g/ stoupací a ležaté rozvody studené vody, kanalizace, elektřiny, plynu, společné televizní antény, domovní elektroinstalace a rozvody telekomunikací. U rozvodů vody je hranicí společných částí hlavní bytový uzávěr vody, u rozvodů kanalizace je hranicí společných částí vertikální rovina příčkové stěny vstupu kanalizace do každé jednotky. U rozvodů plynu je hranicí společných částí hlavní uzavírací ventil u plynoměru, u rozvodů elektřiny hlavní jistič pro jednotku. U ostatních rozvodů je hranicí místo napojení do bytové jednotky.

h/ společná technická zařízení (vertikální odtahy od digestoří, dešťové svody, zvonky)

i/ konstrukce lodžii a balkonů u všech nadzemních podlaží (mimo zábradlí, skleněné výplně, přepažení a nátěru kovových prvků)

Všechny vyjmenované společné části budovy mají právo užívat všichni spoluvlastníci z titulu spoluvlastnického práva ke společným částem budovy. Všichni spoluvlastníci mají z téhož titulu povinnost podílet se na opravách a údržbě společných částí budovy úměrně jejich spoluvlastnickému podílu. V budově nejsou vymezeny žádné části společné pouze vlastníkům některých jednotek.

### D/ Stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek

1/ Spoluvlastnický podíl vlastníků jednotek na společných částech budovy je stanoven v souladu s § 8 odst. 2 zákona jako vzájemný poměr velikostí podlahových ploch jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě č.p. 2005. Spoluvlastnický podíl se vztahuje na všechny společné části budovy a na pozemek pod budovou.

Velikost spoluvlastnických podílů jednotek :

2005/1, 2005/3, 2005/5, 2005/7

1107/10000

2005/2, 2005/4, 2005/6, 2005/8

1118/10000

2005/9, 2005/10, 2005/11, 2005/12

275/10000

E/ Označení pozemku

katastrální území : <b>Nymburk</b>	obec : <b>Nymburk</b>
kód k.ú. : <b>708232</b>	LV č. : <b>768</b>
číslo popisné : <b>2005</b>	číslo parcelní st.p.č. <b>2835</b>
	výměra <b>225 m2</b>
	poznámka <b>vlastnictví pozemku a stavby</b>

Pozemek st.p.č. 2835 v katastrálním území a obci Nymburk, na kterém je postavena budova č.p. 2005, je zapsán na LV č. 768 ve vlastnictví SBD Nymburk.

F/ Práva a závazky, týkající se budovy a práva k pozemku

1. Z vlastníka budovy na vlastníky jednotek přecházejí práva a povinnosti, vyplývající ze smluv, sjednaných za účelem umožnění řádného užívání bytových jednotek a zajištění provozu a údržby společných částí budovy, zejména :

- Právo na odběr pitné vody a svod odpadních vod, zajištěné smluvně prostřednictvím VaK Nymburk, a.s.

- Právo na dodávku el. energie, zajištěné smluvně prostřednictvím STE a.s., pobočka Nymburk

Vlastník prohlašuje, že na budově č.p. 2005 ani na vyčleněných jednotkách ke dni podpisu tohoto prohlášení vlastníka žádná zástavní práva, nesplacené úvěry, věcná břemena nebo jiné podobné závazky třetích osob neváznou.

Potvrzení o splacení dlouhodobého úvěru je součástí jednotlivých smluv o převodu bytových jednotek do vlastnictví.

2. Práva, týkající se pozemku, uvedeného pod bodem E/ tohoto prohlášení :

Pozemek st.p.č. 2835 pod budovou č.p. 2005 je v době podpisu tohoto prohlášení vlastníka zapsán ve vlastnictví SBD Nymburk na LV č. 768. Vlastník tímto prohlášením upravuje práva k pozemku tak, že výlučné vlastnictví k pozemku se mění na podílové spoluvlastnictví všech vlastníků .Velikost spoluvlastnických podílů odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a je uvedena v bodě D/ tohoto prohlášení vlastníka.

G/ Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje, spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu

Vlastníci vyčleněných jednotek jsou povinni přispívat na náklady, spojené se správou, opravami a údržbou společných částí domu úměrně velikosti spoluvlastnických podílů. Výši měsíčních zálohových plateb určuje správce budovy v závislosti na potřebě oprav a plánu údržby domu. Tato částka může být změněna v případě, že dojde k naléhavé potřebě opravy společných částí domu, nebo dohodnou-li se na tom vlastníci vyčleněných bytových jednotek na shromáždění vlastníků bytových jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Pravidla pro přispívání vlastníků vyčleněných jednotek na výdaje, spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto prohlášení.

## H/ Pravidla pro správu společných částí domu a označení správce

1- Správa domu bude zajišťována zvoleným správcem domu, kterým bude, nedojde-li k jiné dohodě vlastníků jednotek : **Stavební bytové družstvo Nymburk**

**se sídlem Nymburk, Sadová 2107**

**IČO 00 03 64 21**

na základě :

**původní vlastník domu**

Výkon správy domu ve smyslu § 9 zákona č. 72/1994 Sb. ve znění platných předpisů bude zajišťován po vkladu vlastnického práva dle tohoto prohlášení.

2- Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem, občanským zákoníkem, tímto prohlášením a stanovami společenství vlastníků jednotek s právní subjektivitou

3- Vlastník jednotky má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoloužívat prostory, určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemku.

4- Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

5- Na společné vlastnictví musí být uzavřeno živelní a odpovědnostní pojištění, ostatní nepovinné druhy pojištění lze sjednat pouze na základě usnesení shromáždění vlastníků.

### **Základní práva a povinnosti správce :**

- udržovat a opravovat společné části domu a příslušenství dle požadavků a potřeb vlastníků jednotek a v souladu s platnými právními předpisy
- zabezpečovat dodávku el. energie a vody do společných prostor domu, provádět revize el. zařízení společných částí domu, revize hromosvodů, plynovodu, požárních hydrantů, hasících přístrojů, komínů a další smluvně dohodnuté služby
- provádět vyúčtování služeb jednotlivým jednotkám dle spoluvlastnických podílů
- sestavovat každoročně rozpočet domu, přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí
- vést dokumentaci ke správě, provozu a finančnímu hospodaření domu dle platných předpisů

### **Povinnosti vlastníků při správě a provozu domu :**

- umožnit správci přístup do jednotky ve vlastnictví či do příslušenství jednotky v případě, že je to nutné při opravě nebo rekonstrukci společných částí budovy či k odstranění vzniklého havarijního stavu.
- hradit náklady spojené se správou a údržbou společných částí domu ve stanovené době splatnosti
- zajišťovat úklid společných prostor domu
- bezodkladně informovat správce o převodu a prodeji jednotky
- uplatňovat své právo účasti na správě domu na schůzích společenství vlastníků

### **Náklady na hospodaření domu představují zejména tyto položky :**

- údržba, správa, provoz a opravy společných částí domu
- pojištění domu
- mzdové náklady pracovníků, zajišťujících provoz domu /výbor společenství vlastníků domu nebo pověřený vlastník/ včetně odvodů na sociální a zdravotní pojištění
- spotřeba energie a vody ve společných částech domu

Při nedostatku finančních prostředků ve fondu oprav domu jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti v rozsahu svého spoluvlastnického podílu v případě, že správce provedl bez odkladu práce, nutné k zajištění plného a nerušeného výkonu práv vlastníků jednotek, spojené s užíváním jednotek a společných částí domu. Jedná se zejména o práce v souvislosti s havarijním stavem domu či vnitřních rozvodů.

#### **Závěr**

**Všechny takto vymezené jednotky jsou ke dni podpisu tohoto prohlášení ve výlučném vlastnictví Stavebního bytového družstva Nymburk se sídlem v Nymburku, Sadová 2107, IČO 00 03 64 21, právní forma - družstvo.**

Toto prohlášení vlastníka je vypracováno dle podkladů vlastníka budovy a bude k dispozici u stanoveného správce budovy. Sestává z 8 listů a 2 příloh.

Přílohy :

1. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje, spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu
2. Půdorysy všech podlaží domu s určením polohy jednotek a společných částí domu a s údaji o podlahových plochách jednotek

Nymburk dne 27. 7. 2006

-----  
 Stavební bytové družstvo Nymburk  
 -----

.....  
 Ing. Zdeněk Kratochvíl  
 předseda představenstva SBD

.....  
 Josef Trávnícký  
 místopředseda představenstva SBD



## **Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje, spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu Dlabačova 2005, Nymburk**

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady, spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a společného technického zařízení (dále jen správa domu) podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu a společném technickém zařízení, jestliže nedojde k jiné dohodě všech spoluvlastníků.
2. Správce je povinen evidovat náklady a výdaje za každý dům a příslušející pozemek odděleně od ostatních domů a pozemků, které má ve své správě.
3. Správce sestavuje na každý kalendářní rok rozpočet domu - přehled předpokládaných nákladů a výnosů, včetně tvorby dlouhodobých zdrojů na opravy, rekonstrukce a modernizace domu plánované v budoucích letech, a předkládá jej ke schválení shromáždění vlastníků. Na základě rozpočtu stanoví správce jednotlivým vlastníkům výši měsíčních záloh na náklady, spojené se správou domu, které jsou povinni hradit na jeho účet v termínu, stanoveném shromážděním vlastníků.
4. Náklady na správu domu představují zejména :
  - a/ náklady na údržbu, opravy a výdaje na rekonstrukce a modernizace společných částí domu.
  - b/ pojištění domu
  - d/ odměny členům samosprávy domu, osobní náklady domovníka a jiných provozních pracovníků
  - e/ ostatní přímé náklady, vztahující se ke správě domu
5. Vyúčtování záloh na náklady, spojené se správou domu, provede správce každoročně nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků provede nejpozději do jednoho měsíce po vyúčtování. Nevyčerpaný zůstatek zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizace domu se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího roku .
6. Vlastníci jednotek jsou povinni platit na účet správce zálohy na úhradu za plnění, poskytovaná s užíváním jednotky (dále jen služby), a to ve stejném termínu jako zálohy na náklady, spojené se správou domu. Při stanovení výše záloh, způsobu a termínech jejich vyúčtování postupuje správce v souladu s platnými zákony a vyhláškami. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků z vyúčtování služeb mezi vlastníky a správcem se provede nejpozději do jednoho měsíce po vyúčtování.
7. Zálohy podle bodů 3 a 6 při změně vlastníka jednotky během kalendářního roku správce nevypořádává. Původní a nový vlastník jednotky se vypořádají vzájemně.
8. Kromě záloh podle bodů 3 a 6 jsou vlastníci jednotek povinni hradit správci stanovenou částku jako odměnu za výkon funkce správce domu. Jestliže správce domu zároveň provádí správu nebytového prostoru ve spoluvlastnictví podle § 24 odst. 4 zákona, hradí vlastníci jednotek - spoluvlastníci nebytového prostoru též částku stanovenou za tuto službu.
9. Podrobnosti, týkající se těchto pravidel, jsou řešeny smlouvou o správě domu, resp. smlouvou o správě bytu či nebytového prostoru ve spoluvlastnictví s jednotlivými vlastníky. Po vzniku Společenství vlastníků jednotek jsou tato pravidla dále upravena stanovami Společenství vlastníků jednotek.