



OBVODNÍ KANCELÁŘ
ČAK 0763
170 00 Praha 7
502 890 288
ova.zavodsko@post.cz
fax: 233 381 784

Martina Tůmová

r. č.: 755612/2717

trvale bytem Uzavřená 660/12

Praha 8 - Kobylisy, PSČ 182 00

(dále jen „Vlastník“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku činí toto

PROHLÁŠENÍ

vlastníka Nemovité věci, kterým za podmínek stanovených zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, a nařízením vlády č.366/2013 Sb., „o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím“ a v souladu se stavebním určením rozděluje vlastnické právo k Nemovité věci (pozemku a na něm postavené stavbě bytového domu) na vlastnické právo k jednotkám a určuje společné části Nemovité věci

Obsah prohlášení

- I. Údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území,
- II. Údaje o jednotkách
- III. Určení a popis společných částí Nemovité věci
- IV. Velikost podílů na společných částech Nemovité věci
- V. Přechod věcných a jiných práv a závad na vlastníky jednotek
- VI. Správa domu a její pravidla
- VII. Pravidla pro užívání společných částí
- VIII. Příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku
- IX. Příspěvky na úhradu cen služeb a způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek
- X. Závěrečná ustanovení

I.

Údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území

1. Předmětem prohlášení vlastníka je pozemek č. parc. 113/1 o výměře 164 m², jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 660 a pozemek č. parc. 113/3 o výměře 68 m² – jiná plocha – ostatní plocha, jenž je pozemkem funkčně souvisejícím s pozemkem č. parc. 113/1 (dále Nemovitá věc), které vznikly rozdělením parc. č. 113 – zastavěná plocha a nádvoří – o výměře 347 m², zapsané na listu vlastnictví č. 1279 pro obec Prahu, katastrální území Kobylisy, u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, geometrickým plánem č. 2002-110/2016 Ing. Hany Březákové ze dne 29.8.2016 a 5.9.2016, č. položky seznamu 1758/1998, který je přílohou 1 tohoto prohlášení, kterým byly pozemky č. parc. 113 a č. parc. 114 rozděleny na pozemky parc. č. 113/1 o výměře 164 m², parc. č. 113/2 o výměře 99 m², parc. č. 113/3 o výměře 68 m², parc. č. 113/4 o výměře 17 m², parc. č. 114/1 o výměře 180 m², parc. č. 114/2 o výměře 59 m² a parc. č. 114/3 o výměře 44 m²
2. U stavby domu č.p. 660 bylo povoleno užívání na základě povolení k obývání a užívání činžovního domu postaveného na stav č. 19 rozd. pozemku č.kat. 88/40 v Praze-Kobylisích ode dne 3.11.1938, které vydal Magistrát hlavního města Prahy dne 2.12.1938 pod č.j. III-61.980/38 a dále na základě povolení změny užívání dvou místností v podkroví a obytné kuchyně v přízemí domu č.p. 660, ul. Uzavřená 12, Praha 8 na kanceláře, které vydal odbor výstavby Obvodního úřadu Praha 8 dne 19.4.1995 pod č.j.: 31 760/94-3052, rozhodnutí nabylo právní moci dne 25.5.1995.

II. Údaje o jednotkách

- 1) Vlastník prohlašuje, že **vymezuje v Nemovité věci následující jednotky**, a to v souladu s obsahem ustanovení § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník za použití ustanovení § 2 nařízení vlády ČR č. 366/2013 Sb., jednotky zahrnující byty jako prostorově oddělené části domu a podíl na společných částech Nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Číselné označení vymezovaných jednotek je provedeno tak, že prvé číslo označuje číslo popisné domu č.p. 660 a druhé číslo označuje pořadové číslo jednotky ve vzestupném pořadí, přičemž byty a nebytové prostory jsou umístěny v jednotlivých podlažích domu č.p. 660 a v jejím suterénu. U vymezovaných bytových jednotek je určen jako jejich účel užívání bydlení – byt. U nebytových prostor v 1. podzemním podlaží, 1. nadzemním podlaží a ve 3. nadzemním podlaží a podkroví je účel užívání – nebytový prostor, jiná jednotka.
- 2) Vlastníci vymezují v Nemovité věci celkem **6 (šest) bytových jednotek a 4 (čtyři) nebytové jednotky**, jejichž celková podlahová plocha v budově činí **521,50m²**. Výpočet podlahové plochy bytů a nebytových prostor byl proveden v souladu s obsahem ustanovení § 3 nařízení vlády ČR č. 366/2013 Sb., a to tak, že podlahovou plochu v jednotkách tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky (bytu), přičemž půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jeho povrchových úprav. Vypočtená podlahová plocha je uváděna v souladu s obsahem ust. § 3 odst. 4) nařízení vlády ČR č. 366/2013 Sb. Umístění bytů a nebytových prostor v budově vyplývá ze schématu, který je přílohou č. 2 tohoto prohlášení.
- 3) Popis všech vymezených jednotek, včetně jejich pojmenování a označení pořadovým číslem, umístěním v domě č.p. 660, účelu užívání, výměry podlahových ploch a podílu na společných částech Nemovité věci je následující:

1. Jednotka č. 660/1 je nebytová jednotka (jiný nebytový prostor), která zahrnuje:
-jiný nebytový prostor umístěný v 1. podzemním podlaží, o celkové výměře podlahové plochy **56,20 m²**, jako prostorově oddělená část budovy; součástí nebytového prostoru jsou veškeré vnitřní prvky a instalace, pokud nejsou podle tohoto prohlášení, nebo podle obecně závazných právních předpisů společnou částí Nemovité věci
-podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti **562/5215**

2. Jednotka č. 660/2 je nebytová jednotka (jiný nebytový prostor), která zahrnuje:
-jiný nebytový prostor umístěný v 1. podzemním podlaží, o celkové výměře podlahové plochy **42,0 m²**, jako prostorově oddělená část budovy; součástí nebytového prostoru jsou veškeré vnitřní prvky a instalace, pokud nejsou podle tohoto prohlášení, nebo podle obecně závazných právních předpisů společnou částí Nemovité věci
-podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti **420/5215**

3. Jednotka č. 660/3 je nebytová jednotka (jiný nebytový prostor), která zahrnuje:
-jiný nebytový prostor umístěný v 1. nadzemním podlaží, o celkové výměře podlahové plochy **30,0 m²**, jako prostorově oddělená část budovy; součástí nebytového prostoru jsou veškeré vnitřní prvky a instalace, pokud nejsou podle tohoto prohlášení, nebo podle obecně závazných právních předpisů společnou částí Nemovité věci
-podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti **300/5215**

4. Jednotka č. 660/4 je byt, která zahrnuje:

- byt umístěný v 1. nadzemním podlaží, o celkové výměře podlahové plochy **46,30 m²**, jako prostorově oddělená část budovy; součástí nebytového prostoru jsou veškeré vnitřní prvky a instalace, pokud nejsou podle tohoto prohlášení, nebo podle obecně závazných právních předpisů společnou částí Nemovité věci
- podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti **463/5215**

5. Jednotka č. 660/5 je byt, která zahrnuje:

- byt umístěný v 1. nadzemním podlaží, o celkové výměře podlahové plochy **48,70 m²**, jako prostorově oddělená část budovy; součástí nebytového prostoru jsou veškeré vnitřní prvky a instalace, pokud nejsou podle tohoto prohlášení, nebo podle obecně závazných právních předpisů společnou částí Nemovité věci
- podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti **487/5215**

6. Jednotka č. 660/6 je byt, která zahrnuje:

- byt umístěný ve 2. nadzemním podlaží, o celkové výměře podlahové plochy **79,50 m²**, jako prostorově oddělená část budovy; součástí nebytového prostoru jsou veškeré vnitřní prvky a instalace, pokud nejsou podle tohoto prohlášení, nebo podle obecně závazných právních předpisů společnou částí Nemovité věci
- podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti **795/5215**

7. Jednotka č. 660/7 je byt, která zahrnuje:

- byt umístěný ve 2. nadzemním podlaží, o celkové výměře podlahové plochy **46,50 m²**, jako prostorově oddělená část budovy; součástí nebytového prostoru jsou veškeré vnitřní prvky a instalace, pokud nejsou podle tohoto prohlášení, nebo podle obecně závazných právních předpisů společnou částí Nemovité věci
- podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti **465/5215**

8. Jednotka č. 660/8 je byt, která zahrnuje:

- byt umístěný ve 3. nadzemním podlaží, o celkové výměře podlahové plochy **59,20 m²**, jako prostorově oddělená část budovy; součástí nebytového prostoru jsou veškeré vnitřní prvky a instalace, pokud nejsou podle tohoto prohlášení, nebo podle obecně závazných právních předpisů společnou částí Nemovité věci
- podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti **592/5215**

9. Jednotka č. 660/9 je byt, která zahrnuje:

- byt umístěný ve 3. nadzemním podlaží, o celkové výměře podlahové plochy **43,20 m²**, jako prostorově oddělená část budovy; součástí nebytového prostoru jsou veškeré vnitřní prvky a instalace, pokud nejsou podle tohoto prohlášení, nebo podle obecně závazných právních předpisů společnou částí Nemovité věci
- podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti **432/5215**

10. Jednotka č. 660/10 je nebytová jednotka (jiný nebytový prostor), která zahrnuje:

- jiný nebytový prostor umístěný ve 3. nadzemním podlaží a podkroví, o celkové výměře podlahové plochy **69,90 m²**, jako prostorově oddělená část budovy; součástí nebytového prostoru jsou veškeré vnitřní prvky a instalace, pokud nejsou podle tohoto prohlášení, nebo podle obecně závazných právních předpisů společnou částí Nemovité věci
- podíl na společných částech Nemovité věci o velikosti **699/5215**

III.

Určení a popis společných částí Nemovité věci

Společnými částmi Nemovité věci jsou pozemek č. parc. 113/1, na němž byl dům (budova) zřízen, pozemek č. parc. 113/3, který tvoří s pozemkem č. parc. 113/1 funkční celek, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

Společnými částmi domu, ve smyslu shora uvedeného, jsou:

vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,

- a) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- b) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová cesta tepelného spotřebiče,
- c) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
- d) výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti,
- e) balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- f) domovní kotelny, místnosti výměňkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
- g) výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů, autovýtahů a autoplošin, vnější požární schodiště,
- h) půda v 5. nadzemním podlaží budovy, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
- i) bazény, dále prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce.

Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.

Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.

Společnými částmi domu jsou dále:

- a) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- b) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- c) rozvody plynu až k uzavěru pro byt,
- d) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzavěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzavěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,

- e) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
- f) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- g) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
- h) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- i) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

IV.

Velikost podílů na společných částech Nemovité věci

1) Velikost podílů na společných částech Nemovité věci určuje původce prohlášení poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem Nemovité věci v následující velikosti:

Jednotka č.	Umístění	Celková podlahová plocha (m ²)	Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech Nemovité věci
660/1	1.PP	56,2	562/5215
660/2	1.PP	42,0	420/5215
660/3	1.NP	30,0	300/5215
660/4	1.NP	48,7	487/5215
660/5	1.NP	46,3	463/5215
660/6	2.NP	79,5	795/5215
660/7	2.NP	46,5	465/5215
660/8	3.NP	59,2	592/5215
660/9	3.NP	43,2	432/5215
660/10	3.NP podkroví	69,9	699/5215
Celkem		521,5	5215/5215

2) Vlastníci všech jednotek v domě č.p. 660 jsou oprávněni užívat společné části společné všem vlastníkům jednotek v domě uvedené v čl. III. s výjimkami níže uvedenými v odst. 3 a současně jsou povinni umožnit jejich revize a přispívat na jejich opravu a údržbu podle výše spoluvlastnického podílu, nebo podle dále stanovených podmínek, je-li v nich stanoveno jinak.

3) Podle ust. § 1166 odst. 1 písm. b) zák. č. 89/2012 Sb. jsou vlastníci jednotek č. 660/2, 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 660/7, 660/8 a 660/9 oprávněni společně užívat každý 1/8 sklepa č. 1 v suterénu domu čp. 660 a vlastník jednotky č. 660/1 je oprávněn výlučně užívat sklep č. 2 v suterénu domu čp. 660.

4) Balkony u bytových jednotek č. 660/6 a č. 660/7 jsou společnými částmi domu, jsou přístupné pouze z těchto bytových jednotek, a proto jsou dle ust. § 5 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky, ze které je balkon přístupný.

V.

Věcná a jiná práva a závady, které přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce

1. Vlastník prohlašuje, že na Nemovité věci nevážnou ke dni podpisu tohoto prohlášení žádné právní povinnosti, zástavní práva, služebnosti a ani věcná břemena, s výjimkou:
 - zástavního práva smluvního, zřízeného na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. č. smlouvy 10000442019 ze dne 20. 1. 2014, právní účinky vkladu práva ke dni 20. 1. 2014 (V-1871/2014) za účelem zajištění pohledávky A do výše 6 028 075,- Kč, budoucí pohledávky do celkové výše 6 339 479,- Kč, vzniklé nejpozději do 15.2.2039, a budoucí pohledávky B do celkové výše 56 809,- Kč ve prospěch Komerční banky a.s., IČ 45317054, se sídlem Na Příkopě 969/33, Staré Město, 110 00 Praha 1.
 - zástavního práva smluvního, zřízeného na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. č. smlouvy 10000453409 ze dne 25.3.2014, právní účinky vkladu práva ke dni 25.3.2014 (V-16882/2014) za účelem zajištění pohledávky A do výše 800 000,- Kč s příslušenstvím, budoucí pohledávky do výše 890 000,- Kč, vzniklé nejpozději do 20.3.2034, a budoucí pohledávky B do celkové výše 55 240,- Kč, vzniklé do 20.3.2034 ve prospěch Komerční banky a.s., IČ 45317054, se sídlem Na Příkopě 969/33, Staré Město, 110 00 Praha 1.
 - závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. č. smlouvy 10000442019 ze dne 20.1.2014. Právní účinky zápisu ke dni 20.1.2014. Zápis proveden dne 27.3.2014.
 - závazek neumožnit nového zást. práva namísto starého na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. č. smlouvy 10000442019 ze dne 20.1.2014. Právní účinky zápisu ke dni 20.1.2014. Zápis proveden dne 27.3.2014.
 - závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. č. smlouvy 10000442019 ze dne 20.1.2014. Právní účinky zápisu ke dni 20.1.2014. Zápis proveden dne 27.3.2014.
 - závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. č. smlouvy 10000453409 ze dne 25.3.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.3.2014. Zápis proveden dne 17.5.2014.
 - závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. č. smlouvy 10000453409 ze dne 25.3.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.3.2014. Zápis proveden dne 17.5.2014.
 - závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva na základě smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. č. smlouvy 10000453409 ze dne 25.3.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.3.2014. Zápis proveden dne 17.5.2014.
2. Vlastník je nositelem práv a závazků vyplývajících ze smluvních vztahů, které založil v souvislosti se zajištěním provozu budovy a poskytováním služeb spojených s užíváním jednotek:
 - **smlouva** o dodávce vody a odvádění odpadních vod,
 - **smlouva** o sdružených službách dodávky elektřiny
3. Všechna práva a závady uvedená v odstavci 1. a 2. tohoto článku přecházejí okamžikem vzniku vlastnického práva k jednotce na vlastníka jednotky.

VI.

Správa domu a její pravidla

Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je správce, pokud nebude se souhlasem všech vlastníků jednotek založeno společenství vlastníků jednotek. Správci za jeho činnost náleží odměna ve výši určené rozhodnutím vlastníků jednotek.

Správcem je vlastník Nemovité věci, který činí toto prohlášení. Správce může samostatně činit, co je nutné k zachování spravovaného majetku; pokud je určeno něco jiného, nepřihlíží se k tomu. To neplatí pro rozhodování o záležitostech, které podle zákona náleží do působnosti shromáždění.

Správce je oprávněn vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:

- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- 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.

Správce je oprávněn vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z rozhodnutí vlastníků jednotek,
- e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

Pro účely správy domu a pozemku je správce oprávněn sjednávat smlouvy týkající se zejména:

- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek,

- nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu.

V záležitostech, které nenáleží do působnosti správce, rozhodují vlastníci jednotek; na rozhodování vlastníků přiměřeně použijí ustanovení o shromáždění. Každý z vlastníků má při rozhodování počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech Nemovité věci.

K rozhodnutí svolá vlastníky jednotek správce tak, že správce vyvěsí písemnou pozvánku na domovní vývěsce nejméně 15 dnů před konáním rozhodování vlastníků jednotek. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a program jednání.

Vlastník jednotky se při rozhodování může nechat zastoupit jinou osobou, a to na základě písemné plné moci udělené ke konkrétnímu rozhodnutí nebo pro všechna rozhodování vlastníků v rámci správy domu a pozemku.

Vlastníci jsou způsobilí usnášet se ve věcech správy domu a pozemku za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí je třeba souhlasu většiny hlasů všech vlastníků.

O průběhu jednání vlastníků pořídí správce zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání vlastníků, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných vlastníků, případně též podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem.

Vlastníci mohou ve věcech správy domu a pozemku rozhodovat též mimo zasedání vlastníků (per rollam), a to způsobem uvedeným v ust. § 1210 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.

Správce může na základě rozhodnutí vlastníků uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost správce za zajišťování činností podle zákona a tohoto prohlášení, ani výlučná působnost vlastníků podle zákona a tohoto prohlášení.

Další podrobnosti o správě domu stanoví obecně závazní právní předpisy, aktuálně zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

VII.

Pravidla pro užívání společných částí

Vlastník jednotky je oprávněn:

- a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a tohoto prohlášení,
- b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti,
- c) užívat balkony související s bytem a sklep, tvořící součást bytu, pouze způsobem a k účelu ke kterým jsou určeny,
- d) dodržovat obecné principy soužití v domě, rozhodnutí vlastníků týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu.

Vlastník jednotky je povinen dodržovat klid a pořádek v domě a při užívání své jednotky i společných částí, balkonu a sklepa si počínat tak, aby jakýmkoliv způsobem nerušil práva ostatních vlastníků jednotek.

Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách nebo jiných společných prostorech přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště). Pokud by tak učinil, je správce oprávněn po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.

Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby svým jednáním jakkoli neznečišťoval společné části domu. Pokud vlastník v rozporu s tím znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění; jinak je správce oprávněn po předchozí výzvě takové znečištění odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.

Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.

V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání nebo způsobí jakoukoli závadu, či poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, vyzve jej správce k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude správce postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkově jednotky.

Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními domovního řádu, který může vydán jako dodatek tohoto prohlášení rozhodnutím vlastníků. Domovní řád určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí.

VIII.

Příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku

Správce eviduje náklady na správu domu a pozemku podle druhu nákladů. Správce sestavuje na každý rok orientační rozpočet, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na náklady na správu domu a pozemku, zejména na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu, plánované v budoucích letech.

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku ve výši a lhůtě určené rozhodnutím vlastníků jednotek.

Na každou jednotku stejně se rozvrhnou náklady na vlastní správní činnosti, tj.:

- a) náklady na odměňování správce,
- b) náklady na vedení účetnictví,
- c) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů pro správu domu a pozemku,
- d) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- e) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- f) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
- g) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.

Konkrétní příspěvky, včetně jejich účelu, výše a splatnosti se určí rozhodnutím vlastníků jednotek. Vlastníci též mohou svým rozhodnutím určit zvláštní podmínky pro čerpání uhrazených příspěvků.

Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká správci ani ostatním vlastníkům jednotek povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Správce vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

IX.

Příspěvky na úhradu cen služeb a způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v tomto prohlášení uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.

Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.

O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhodují vlastníci jednotek. K rozhodnutí o rozúčtování náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se vyžaduje ujednání všech vlastníků jednotek. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

Nerozhodnou-li vlastníci jinak, určí správce měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

Správce má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

Nerozhodnou-li vlastníci jinak, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního právního předpisu, aktuálně dle ust. § 5 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.

Každý vlastník jednotky má právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků a nedoplatků, je nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

X. Závěrečná ustanovení

1. Toto prohlášení se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení bude použito pro účely vkladu do katastru nemovitostí.
2. Tímto prohlášením se ruší předchozí prohlášení vlastníka ze dne 20.1.2017.
3. Přílohami tohoto prohlášení jsou:

Příloha č. 1 – Geometrický plán Ing. Hany Březákové č. 2002-110/2016 ze dne 29.8.2016 a 5.9.2016

Příloha č. 2 - Půdorysy všech podlaží a jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí Budovy s údaji o podlahových plochách jednotek

V Praze dne 21.2.2017

.....
Martina Tůmová

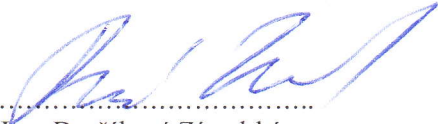
PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ SEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 008081, poř. č. 223 zápisu, rok 2017/V.

Já, níže podepsaná, JUDr. Jana Dvořáková Závodská, advokátka se sídlem v Praze 7, Dukelských hrdinů 23, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 0763, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve dvou vyhotoveních podepsala:

Martina Tůmová, nar. 12.6.1975, trvale bytem Uzavřená 660/12, Kobylisy, PSČ 182 00 Praha 8, jejíž totožnost jsem zjistila z občanského průkazu č. 202753323.

V Praze dne 21.2.2017


.....
JUDr. Jana Dvořáková Závodská

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	Způsob využití				Způsob využití	Způsob využití				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²										ha	m²	
113	*1)	3 47	zast. pl.	113/1	1 64	zast. pl.	č.p.660 rod.dům	2	113	1279	1 64			
				113/2	99	ostat.pl.		2	113	1279	99			
				113/3	68	ostat.pl.		2	113	1279	68			
				113/4	17	ostat.pl.		2	113	1279	17			
114	*2)	2 82	zahrada	114/1	1 80	zahrada		2	114	1279	1 80			
				114/2	59	zahrada		2	114	1279	59			
				114/3	44	zahrada		2	114	1279	44			
		6 29			6 31									

*1) Rozdíl +1 m2 vzniklý zaokrouhlením výměr (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavadní parcely č.113

*2) Rozdíl +1 m2 vzniklý zaokrouhlením výměr (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavadní parcely č.114

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Hana Březáková Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1758/1998 Dne: 29. srpna 2016 Číslo: 233/2016 Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Jméno, příjmení: Ing. Hana Březáková Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1758/1998 Dne: 5. září 2016 Číslo: 253/2016 Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: Středočeská geodézie s.r.o. Ctiborova 3091 272 01 Kladno Číslo plánu: 2002-110/2016 Okres: Obec: Praha Kat. území: Kobylisy Mapový list: KRALUPY N VLT.6-9/42 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Jitka Němcová PGP-3380/2016-101 2016.09.05 08:32:51 CEST	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. 

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitosti	zjednodušené evidence		ha	m²		katastru nemovitosti	zjednodušené evidence		ha	m²	
114/1		22611		1 80							
114/2		22611		59							
114/3		22611		44							

CELKOVÁ REKAPITULACE

Katastrální území: Kobylišy

Zastavěný pozemek: st. 113

všech prostor vymezených v nemovité věci s jejich podlahovými plochami, včetně velikosti
spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci.

I. Byty

číslo bytu	Umístění	Účel užívání	Celková podlahová plocha (m ²)	Velikost spoluvlastnického podílu na spol. částech nemovité věci.
660/4	1. NP	byt	48,7	487/5215
660/5	1. NP	byt	46,3	463/5215
660/6	2. NP	byt	79,5	795/5215
660/7	2. NP	byt	46,5	465/5215
660/8	3. NP	byt	59,2	592/5215
660/9	3. NP	byt	43,2	432/5215
Byty celkem			323,4	3234/5215

II. Nebytové prostory

660/1	1. PP	nebyt.prostor	56,2	562/5215
660/2	1. PP	nebyt.prostor	42,0	420/5215
660/3	1. NP	nebyt.prostor	30,0	300/5215
660/10	3. NP+ podkroví	nebyt.prostor	69,9	699/5215
Nebytové prostory celkem			198,1	1981/5215

Bytové a nebytové prostory celkem	521,5	5215/5215
-----------------------------------	-------	-----------



19.1.2017

18/2017

[Handwritten signature]

BYTOVÝ DŮM KOBYLISY
SCHÉMA 1.PP

Katastrální území: Kobylisy

Adresa: Uzavřená 660/12, Praha 8 – Kobylisy

Číslo parcelní: st.113

Vyhotovitel: Středočeská Geodézie s.r.o., Ctiborova 3091, Kladno

Vypracoval: Martin Všolek

Dne: 29.7.2016

č.zakázky: 354/2016



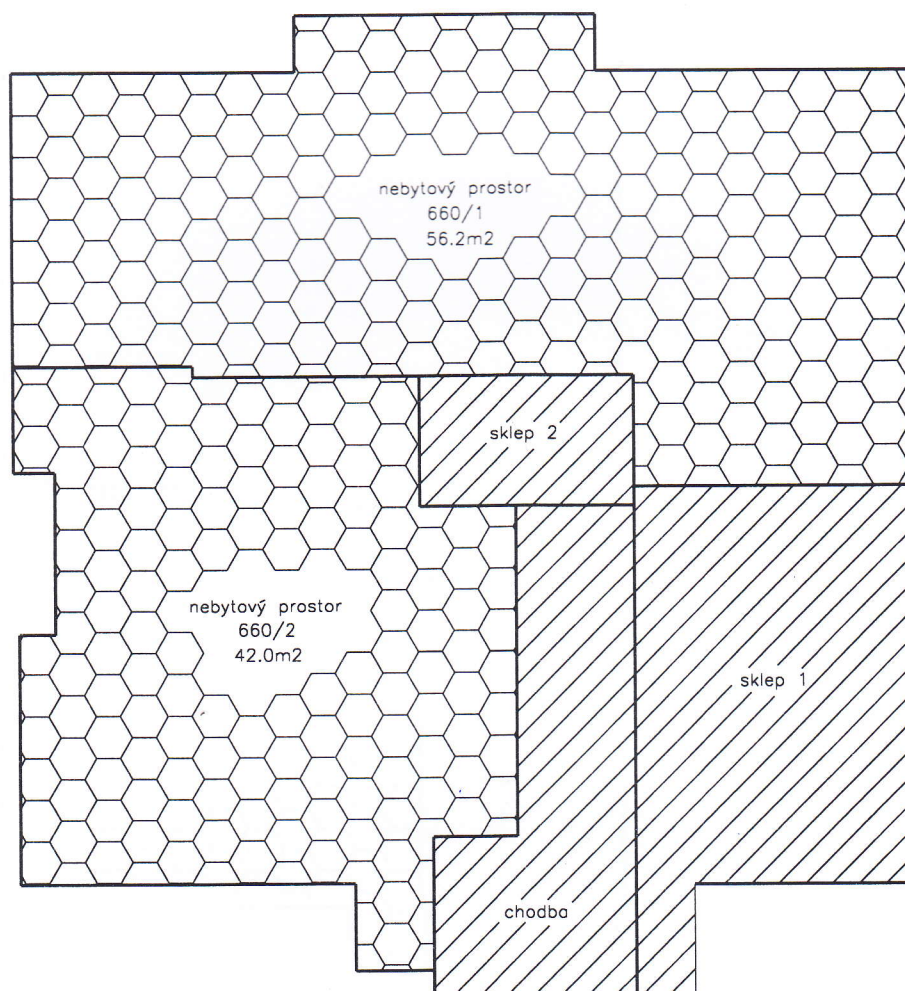
společné části nemovité věci



byt



nebytové prostory



BYTOVÝ DŮM KOBYLISY
SCHÉMA 1.NP

Katastrální území: Kobylisy

Adresa: Uzavřená 660/12, Praha 8 – Kobylisy

Číslo parcelní: st.113

Vyhotovitel: Středočeská Geodézie s.r.o., Ctiborova 3091, Kladno

Vypracoval: Martin Všolek

Dne: 29.7.2016

č.zakázky: 354/2016



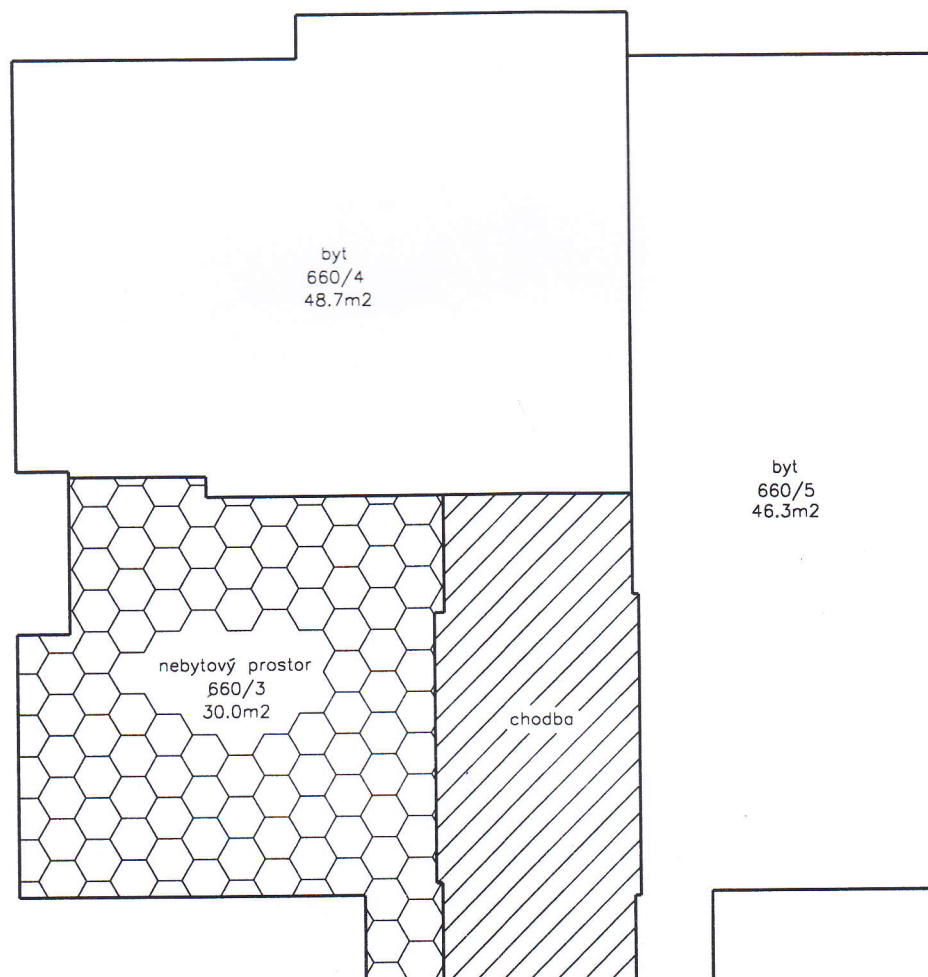
společné části nemovité věci



byt



nebytový prostor



BYTOVÝ DŮM KOBYLISY
SCHÉMA 2.NP

Katastrální území: Kobylisy

Adresa: Uzavřená 660/12, Praha 8 – Kobylisy

Číslo parcelní: st.113

Vyhotovitel: Středočeská Geodézie s.r.o., Ctiborova 3091, Kladno

Vypracoval: Martin Všolek

Dne: 29.7.2016

č.zakázky: 354/2016



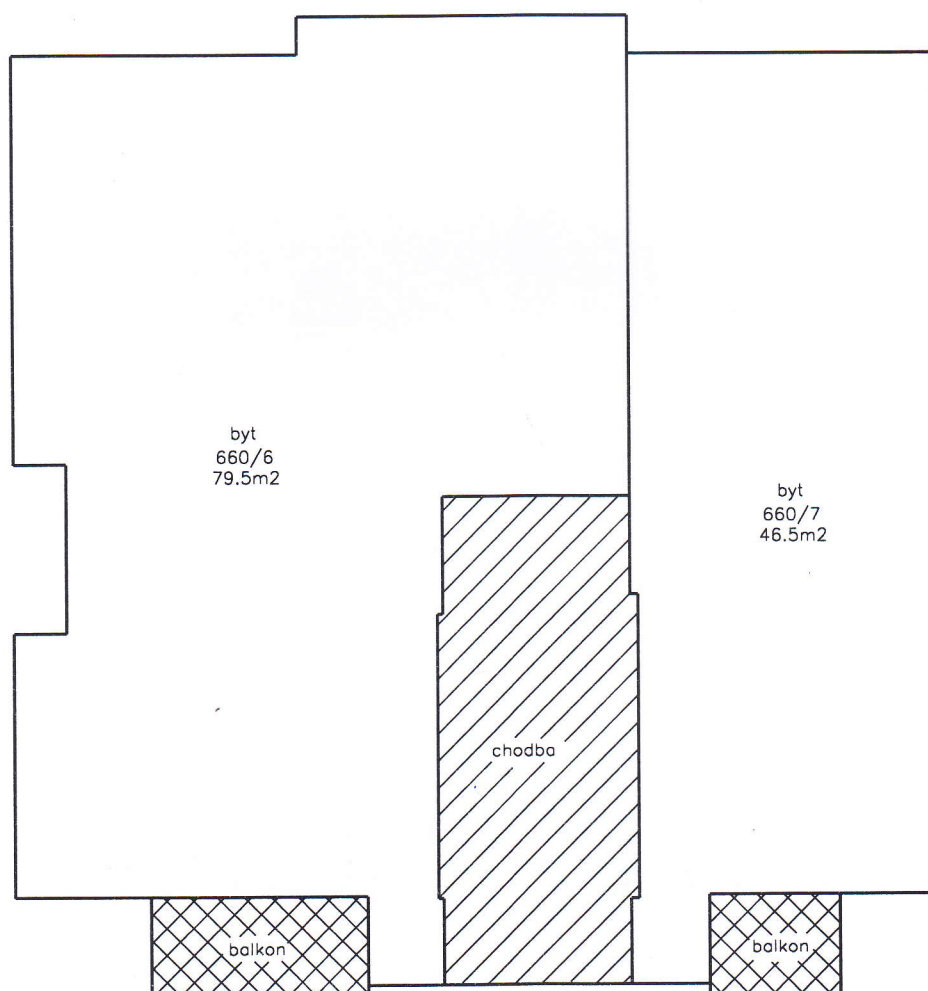
společné části nemovité věci



byt



společné části nemovité věci přístupné pouze z bytu
(výlučné užívání)



BYTOVÝ DŮM KOBYLISY
SCHÉMA 3.NP

Katastrální území: Kobylisy

Adresa: Uzavřená 660/12, Praha 8 – Kobylisy

Číslo parcelní: st.113

Vyhotovitel: Středočeská Geodézie s.r.o., Ctiborova 3091, Kladno

Vypracoval: Martin Všolek

Dne: 29.7.2016

č.zakázky: 354/2016



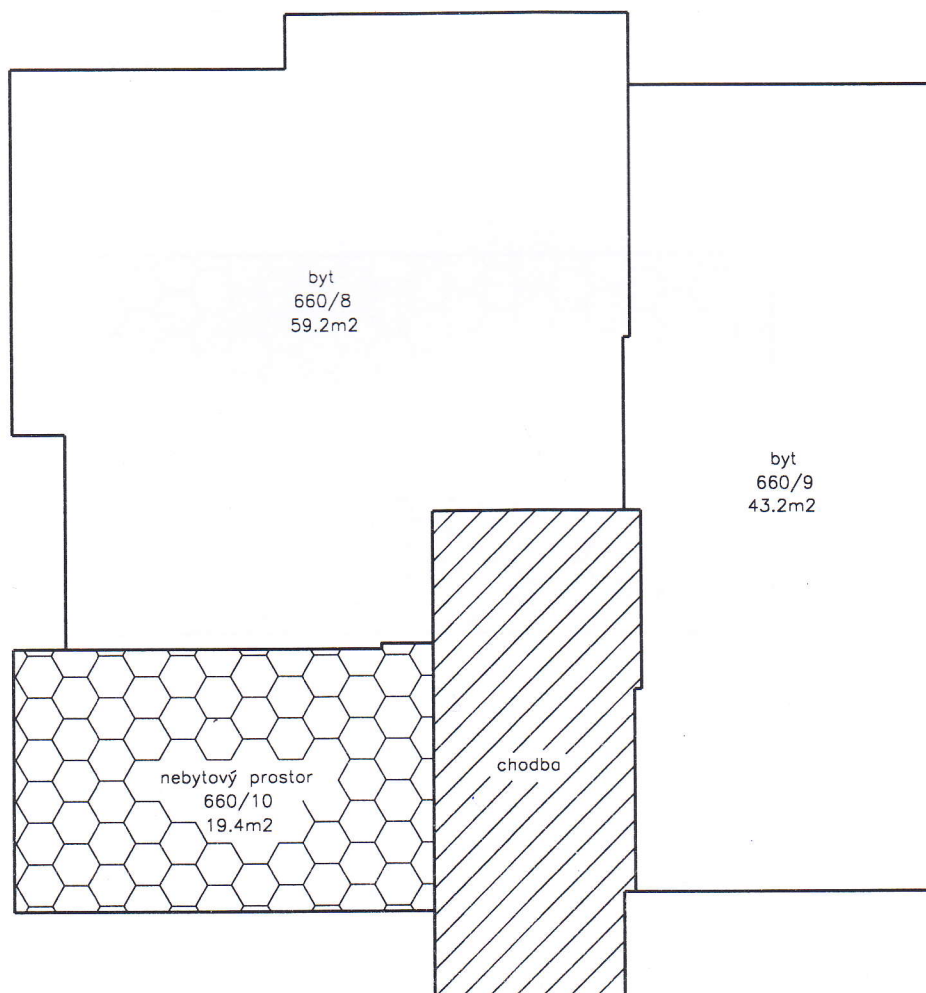
společné části nemovité věci



byt



nebytové prostory



BYTOVÝ DŮM KOBYLISY
SCHÉMA PODKROVÍ

Katastrální území: Kobylisy

Adresa: Uzavřená 660/12, Praha 8 – Kobylisy

Číslo parcelní: st.113

Vyhotovitel: Středočeská Geodézie s.r.o., Ctiborova 3091, Kladno

Vypracoval: Martin Všolek

Dne: 29.7.2016

č.zakázky: 354/2016



nebytové prostory

