

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA BUDOVY

dle § 4 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů



- Obsah:**
- A. Popis budovy
 - B. Vymezení jednotek v budově
 - C. Určení společných částí budovy
 - D. Stanovení spoluvlastnických podílů
 - E. Úprava práv k pozemku
 - F. Práva a závazky týkající se budovy a pozemku
 - G. Hospodaření domu
 - H. Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce
 - I. Závěr

A. Popis budovy

1. Tímto prohlášením jsou vymezovány jednotky a společné části v budově č.p. 492, ulice Kateřinská č.o. 10, na pozemku parc.č. 1605 (zastavěná plocha), zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Praha-město na listu vlastnictví č. 586 pro katastrální území Nové Město, obec Praha 2, okres Praha (dále jen „budova“ nebo podle smyslu též „dům“).
2. Vlastníkem budovy je ing. Michal Zouzal, bytem Praha 5, Zdíkovská 2988/120, a to na základě kupní smlouvy uzavřené dne 3.12.1999 s Jindřichem Částkem, r.č. 590411/1983, bytem Litomyšl, Mařákova 1111 a Vilmou Petrovou, r.č. 635303/1366, bytem Litomyšl, Lidická 113.

B. Vymezení jednotek v budově

Vlastník prohlašuje, že v budově vymezuje v souladu s § 4 zákona č. 72/1994 Sb., následující jednotky:

1. **Jednotka č. 492/1** je byt 1+kk situovaný v 1. nadzemním podlaží, celková plocha včetně příslušenství je 32,88 m².

Jednotka č. 492/1 se skládá z:

pokoj s kuchyňským koutem	21,22	m ²
předsíň	4,68	m ²
koupelna s WC	4,73	m ²
sklep	2,25	m ²

Vybavení jednotky:

otopná tělesa.....	3	ks
vestavěný trezor.....	1	ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod, elektroinstalace, JTS apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů), zabezpečovací zařízení, satelit, videotelefon.

2. **Jednotka č. 492/2** je nebytový prostor situovaný v 1. podzemním podlaží a v 1. nadzemním podlaží, celková plocha včetně příslušenství je 74,69 m².

Jednotka č. 492/2 se skládá z:

komerční prostor č. 1 (1.PP)	35,31	m ²
komerční prostor č. 2 (1.NP)j	26,37	m ²
schodiště	5,68	m ²
úklidová komora	1,85	m ²
předsíňka	1,83	m ²
WC č. 1	1,38	m ²
WC č. 2	2,27	m ²

Vybavení jednotky:

otopná tělesa	6	ks
vestavěný trezor	1	ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod, elektroinstalace, JTS apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů), zabezpečovací zařízení, satelit.

3. **Jednotka č. 492/3** je byt 2+kk situovaný ve 2. nadzemním podlaží, celková plocha včetně příslušenství je 47,70 m².

Jednotka č. 492/3 se skládá z:

pokoj s kuchyňským koutem	21,67	m ²
pokoj	11,86	m ²
předsíň	5,52	m ²
koupelna s WC	6,66	m ²
sklep	1,99	m ²

Vybavení jednotky:

otopná tělesa.....	3	ks
vestavěný trezor.....	1	ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod, elektroinstalace, JTS apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů), zabezpečovací zařízení, satelit, videotelefon.

4. Jednotka č. 492/4 je nebytový prostor situovaný ve 2. nadzemním podlaží, celková plocha včetně příslušenství je 58,83 m².

Jednotka č. 492/4 se skládá z:

atelier	54,63 m ²
předsíň	1,45 m ²
koupelna s WC	2,75 m ²

Vybavení jednotky:

otopná tělesa.....	4 ks
--------------------	------

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod, elektroinstalace, JTS apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů), zabezpečovací zařízení, satelit, videotelefon.

5. Jednotka č. 492/5 je byt 2+kk situovaný ve 3. nadzemním podlaží, celková plocha včetně příslušenství je 49,04 m².

Jednotka č. 492/5 se skládá z:

pokoj s kuchyňským koutem	22,46 m ²
pokoj	12,11 m ²
předsíň	5,51 m ²
koupelna s WC	6,56 m ²
sklep	2,40 m ²

Vybavení jednotky:

otopná tělesa.....	3 ks
vestavěný trezor.....	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod, elektroinstalace, JTS apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů), zabezpečovací zařízení, satelit, videotelefon.

6. Jednotka č. 492/6 je byt 2+1 situovaný ve 3. nadzemním podlaží, celková plocha včetně příslušenství je 62,22 m².

Jednotka č. 492/6 se skládá z:

pokoj	20,75 m ²
pokoj	12,51 m ²
kuchyň.....	8,65 m ²
koupelna.....	5,44 m ²
WC	3,55 m ²
předsíň	7,17 m ²
sklep	4,15 m ²

Vybavení jednotky:

otopná tělesa.....	4 ks
vestavěný trezor.....	1 ks
krbová kamna	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod, elektroinstalace, JTS apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů), zabezpečovací zařízení, satelit, videotelefon.

7. Jednotka č. 492/7 je byt 2+kk situovaný ve 4. nadzemním podlaží, celková plocha včetně příslušenství je 48,66 m².

Jednotka č. 492/7 se skládá z:

pokoj s kuchyňským koutem	22,34 m ²
pokoj	11,81 m ²
koupelna s WC	6,57 m ²
předsíň	5,48 m ²
sklep	2,46 m ²

Vybavení jednotky:

otopná tělesa.....	3 ks
vestavěný trezor.....	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod, elektroinstalace, JTS apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů), zabezpečovací zařízení, satelit, videotelefon.

8. Jednotka č. 492/8 je byt 2+1 situovaný ve 4. nadzemním podlaží, celková plocha včetně příslušenství je 59,85 m².

Jednotka č. 492/8 se skládá z:

pokoj	20,46 m ²
pokoj	12,06 m ²
kuchyň.....	8,05 m ²
koupelna.....	5,42 m ²
WC.....	3,33 m ²
předsíň	7,17 m ²
sklep	3,36 m ²

Vybavení jednotky:

otopné těleso	6 ks
vestavěný trezor.....	1 ks
krbová kamna.....	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod, elektroinstalace, JTS apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů), zabezpečovací zařízení, satelit, videotelefon.

9. Jednotka č. 492/9 je byt 4+kk situovaný v 5. nadzemním podlaží, celková plocha včetně příslušenství je 142,47 m².

Jednotka č. 492/9 se skládá z:

pokoj s kuchyňským koutem	50,85 m ²
pracovna	7,28 m ²
pokoj	14,52 m ²
pokoj	16,73 m ²
šatna	2,05 m ²
koupelna	5,70 m ²
koupelna s WC	4,42 m ²
galerie.....	21,64 m ²
schodiště	2,11 m ²
předsíň	13,74 m ²
sklep	3,43 m ²

Vybavení jednotky:

otopná tělesa.....	9 ks
kotel etážového topení	1 ks
boiler TUV	1 ks
klimatizační jednotka vč. 3ks výměníků....	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod, elektroinstalace, JTS apod., kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů), zabezpečovací zařízení, satelit, videotelefon.

C. Určení společných částí budovy

Společnými částmi budovy jsou:

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
- střecha
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- vchod
- schodiště, hlavní podesty a mezipodesty
- okna a dveře přímo přístupné ze společných částí (s výjimkou dveří bytových)
- chodby

- h) rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací, hromosvody.

Všechny uvedené společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

D. Stanovení spoluvlastnických podílů

Spoluvlastnické podíly na společných částech domu se stanovují takto:

- K vlastnictví jednotky č. 492/1 přináleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 570/10000.
- K vlastnictví jednotky č. 492/2 přináleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 1296/10000.
- K vlastnictví jednotky č. 492/3 přináleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 828/10000.
- K vlastnictví jednotky č. 492/4 přináleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 1021/10000.
- K vlastnictví jednotky č. 492/5 přináleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 851/10000.
- K vlastnictví jednotky č. 492/6 přináleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 1080/10000.
- K vlastnictví jednotky č. 492/7 přináleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 844/10000.
- K vlastnictví jednotky č. 492/8 přináleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 1038/10000.
- K vlastnictví jednotky č. 492/9 přináleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 2472/10000.

E. Úprava práv k pozemkům

Budova č.p. 492 v Kateřinské ulici, Nové Město je postavena na pozemku parc. č. 1605/1 (zastavěná plocha) o výměře 174m² a je užívána společně s pozemkem parc. č. 1606 (ostatní plocha – zeleň v zástavbě) o výměře 140m². Oba výše uvedené pozemky o celkové výměře 314m² budou užívány všemi jednotkami v budově a spoluvlastnické podíly jsou shodné se spoluvlastnickými podíly společných částí domu jak uvedeno v bodě D. Pozemek 1605/2 (ost. plocha – jiná plocha) o výměře 19m² je ve výlučném vlastnictví jednotky č. 492/1. Všechny výše zmíněné plochy jsou ve vlastnictví ing. Michala Zouzala, r.č. 520609/067, bytem Praha 5, Zdíkovská 120. Rozdělení pozemků bylo provedeno geometrickým plánem, číslo kat. úřadu 3841/01 ze dne 2.8.2001, geometrický plán je v příloze.

F. Práva a závazky týkající se budovy, jejich společných částí a pozemku

1. Vlastník prohlašuje, že budova není zatížena žádnými právními povinnostmi, zejména nesplacenými úvěry nebo jejími zbytky, zástavním právem ani věcným břemenem.
2. Na vlastníky jednotek přejdou zápisem vkladu smluv o převodu vlastnictví jednotek do katastru nemovitostí všechna práva a závazky týkající se budovy a jejich společných částí, a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech budovy.
3. Z vlastníka budovy na vlastníky jednotek přecházejí zejména tato práva a povinnosti týkající se budovy a jejich společných částí:
 - odběr elektřiny ve společných prostorách
 - odvoz odpadků
 - odběr pitné vody

G. Hospodaření domu

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a pozemku (dále jen „správa domu“), není-li v tomto prohlášení vlastníka stanoveno jinak, podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
2. Náklady na správu domu představují zejména:
 - náklady na výkon správy, na údržbu a opravy společných částí domu a zahrady příslušející k domu,
 - daň z nemovitosti,
 - pojištění domu,
3. Na úhradu následujících nákladů přispívají vlastníci jednotek podle počtu osob užívajících danou jednotku:
 - spotřeba elektřiny ve společných částech domu,
 - odvoz odpadků,
 - úklid společných prostor.
4. Správce je povinen evidovat náklady na správu, údržbu a opravy společných částí domu odděleně od ostatních domů, které má ve správě.
5. Správce sestavuje na každý rok rozpočet, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu, plánované v letech budoucích.
6. Správce domu vede potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně platných předpisů. Finanční prostředky vede u finančního ústavu na příslušném účtu a má právo s nimi disponovat v souladu s právy a povinnostmi správce.
7. Vlastníci jednotek jsou povinni platit měsíčně na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby). Výši záloh a termíny jejich splatnosti stanoví vlastníci jednotek po dohodě se správcem v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období.
8. Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 1 měsíce od skončení zúčtovacího období. (kalendářní rok). Zjištěný přeplatek se po vyúčtování vrátí vlastníkům. V případě nedoplatku je vlastník povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek do 1 měsíce po vyúčtování. Dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu se s vlastníkem jednotky vyúčtovává pouze při změně správce. Správce je však povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na opravy nejméně jedenkrát ročně.
9. Končí-li správce svou činnost musí předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl.
10. Podrobnosti týkající se pravidel pro správu domu a výše záloh jednotlivých vlastníků jednotek na úhradu nákladů spojených se správou domu jsou řešeny smlouvou o správě domu, kterou je na základě tohoto prohlášení povinen uzavřít každý vlastník jednotky s pověřeným správcem.

H. Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce

1. Vlastník budovy pověřuje zajišťováním správy, provozu a oprav společných částí domu č.p. 492 v Praze 2 firmu Ing. Michal Zouzal, správa a údržba nemovitostí se sídlem Praha 5, Zdíkovská 120, IČO: 65440498 (dále jen „správce“), a to na základě živnostenského oprávnění.
2. Vlastník jednotky má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má vlastník jednotky právo užívat společně částí domu a pozemků.
3. Úklid v domě a kolem domu zajišťuje správce.
4. Na společné vlastnictví se musí uzavřít nejméně živelní a odpovědnostní pojištění.

I. Závěr

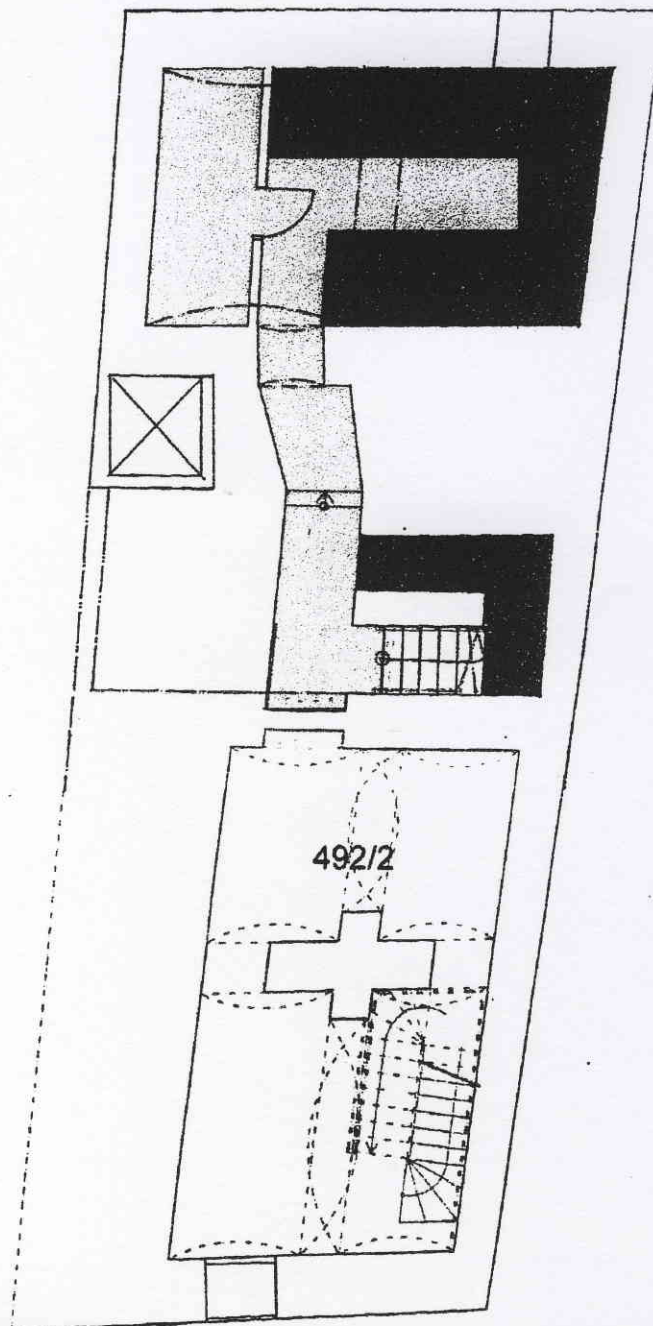
1. Prohlášení se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž si 1 stejnopis ponechá vlastník budovy a ostatní budou předloženy příslušnému katastrálnímu úřadu pro potřeby vkladu.
2. Součástí prohlášení jsou následující přílohy:
 - půdorysy všech podlaží budovy – jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu.
 - geometrický plán pro rozdělení parcely

V Praze dne 20. července 2001



Ing. Michal Zouzal

1. PODZEMNÍ PODLAŽÍ



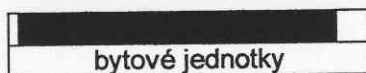
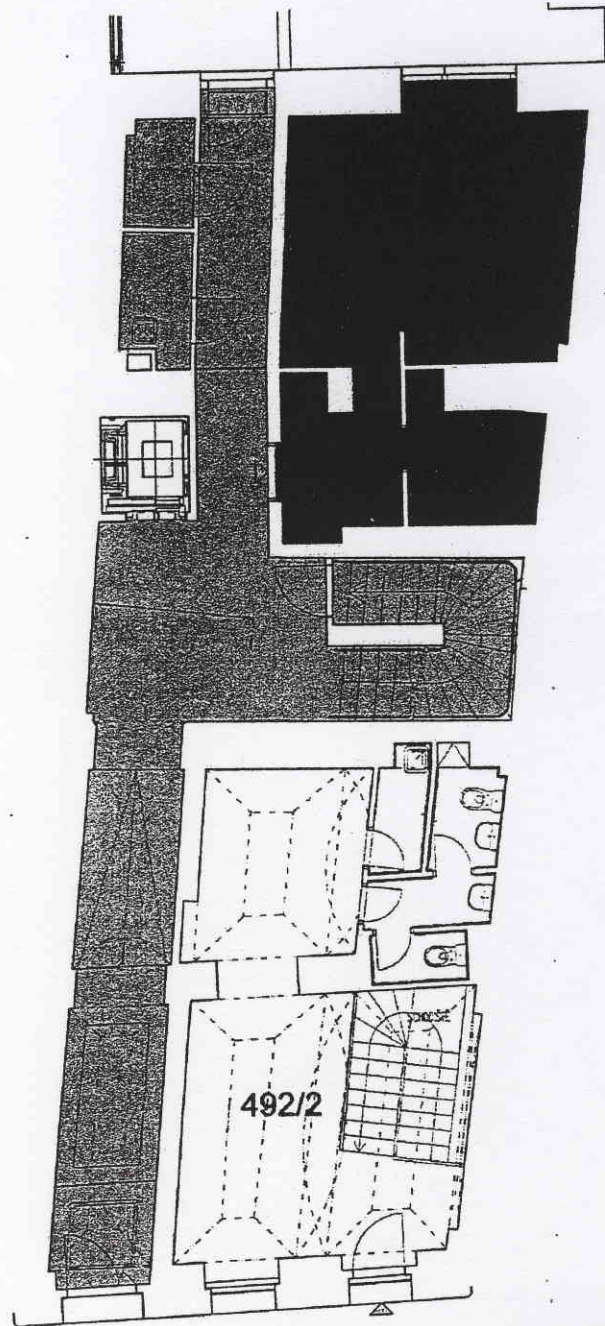
bytové jednotky - sklepy

nebytové jednotky

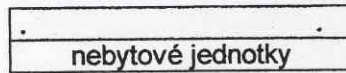
společné prostory

společné prostory		sklepy		jednotka č. 492/2 (část)	
chodba	14,35 m ²	sklep 1		komerční prostor 1	
kotelna	6,60 m ²	sklep 3			
		sklep 5			
		sklep 6			
		sklep 7			
		sklep 8			
		sklep 9			
Celková podlahová společ. prostor					
	20,95 m ²				

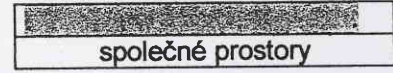
1. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



bytové jednotky



nebytové jednotky



společné prostory

jednotka č. 492/1		jednotka č. 492/2		společné prostory	
předsíň	4,68 m ²	komerční prostor č. 1 (1,PP)	35,31 m ²	chodba	36,93 m ²
pokoj + kk	21,22 m ²	komerční prostor č. 2 (1,NP)	26,37 m ²	schodiště	7,26 m ²
koupelna s WC	4,73 m ²	schodiště	5,68 m ²	úklidová komora	3,11 m ²
sklep 1 v 1.PP	2,25 m ²	úklidová komora	1,85 m ²	sklad - popelnice	2,47 m ²
		předsíňka	1,83 m ²		
		WC 1	1,38 m ²		
		WC 2	2,27 m ²		
Celková podlahová plocha jednotky	32,88 m ²	Celková podlahová plocha jednotky	74,69 m ²	Celková podlahová plocha společných prostor	49,77 m ²