

# Prohlášení vlastníka

podle § 4 zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění (dále jen "zákon")

**Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10**

**IČ : 00063941**

**zastoupená Mgr. Bohumilem Zoufalíkem, starostou Městské části Praha 10**

**k smluvnímu jednání oprávněn Mgr. David Ekstein,  
vedoucí odboru majetkoprávního Úřadu m. č. Praha 10  
(dále také jen „vlastník“ nebo „vlastník budovy“ nebo „vlastník nemovitosti“)**

**vydává toto prohlášení vlastníka budovy  
dle § 4 zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění.**

## **Obsah:**

- I. Označení budovy
- II. Vymezení jednotek v budově
- III. Určení společných částí budovy
- IV. Stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek
- V. Označení pozemku
- VI. Práva a závazky týkající se budovy a pozemku
- VII. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na správu
- VIII. Pravidla pro správu společných částí domu a označení správce
- IX. Přílohy

**I. Označení budovy**  
(§ 4 odst. 2 písm.a) zákona)

Vlastník prohlašuje, že je na základě zákona č. 172/1991Sb., vlastníkem budovy č.p. 1230 na pozemku p.č.1585/2 a s pozemkem p.č.1585/2 katastrální území Vršovice, zapsáno u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 1035, vedeného pro uvedené katastrální území.

|                |                 |           |                   |      |
|----------------|-----------------|-----------|-------------------|------|
| Číslo popisné: | Číslo parcelní: | výměra m2 | Číslo orientační: | LV:  |
| 1230           | 1585/2          | 239       | 154               | 1035 |

ulice **Ruská**  
obec **Praha**  
katastrální území **Vršovice**

V budově je 8 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky.

Budova má 1.P.P. a 4.N.P.

K budově nepatří další samostatné objekty.

**II. Vymezení jednotek v budově**  
(§ 4 odst. 1 a § 4 odst. 2 písm b) zákona)

Vlastník budovy tímto prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy za jednotky ve smyslu § 2 písm. h) zákona č.72/1994 Sb. v platném znění

1. Jednotka č. 1230/01 je byt 1 + 1 umístěný ve 2 N.P.  
Celková výměra jednotky je 57,30 m<sup>2</sup>

| název místnosti | plocha                     |
|-----------------|----------------------------|
| kuchyň          | 16,70 m <sup>2</sup>       |
| pokoj           | 22,50 m <sup>2</sup>       |
| komora          | 3,55 m <sup>2</sup>        |
| spíž            | 1,30 m <sup>2</sup>        |
| předsíň         | 9,10 m <sup>2</sup>        |
| koupelna        | 3,15 m <sup>2</sup>        |
| WC              | 1,00 m <sup>2</sup>        |
|                 |                            |
|                 |                            |
| <b>celkem</b>   | <b>57,30 m<sup>2</sup></b> |
|                 |                            |

**Vybavení jednotky:**

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Listovní schránka | 1ks |
|-------------------|-----|

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 57,30 m<sup>2</sup>.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **573/7725**.

2. Jednotka č. 1230/02 je byt 2 + 1 umístěný ve 2.N.P.  
Celková výměra jednotky je 78,90 m<sup>2</sup>

| název místnosti | plocha                     |
|-----------------|----------------------------|
| kuchyň          | 13,05 m <sup>2</sup>       |
| pokoj           | 21,55 m <sup>2</sup>       |
| pokoj           | 18,70 m <sup>2</sup>       |
| komora          | 1,90 m <sup>2</sup>        |
| předsíň         | 18,30 m <sup>2</sup>       |
| koupelna        | 2,70 m <sup>2</sup>        |
| WC              | 1,00 m <sup>2</sup>        |
| spíž            | 1,70 m <sup>2</sup>        |
|                 |                            |
| <b>celkem</b>   | <b>78,90 m<sup>2</sup></b> |
|                 |                            |

**Vybavení jednotky:**

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Listovní schránka | 1ks |
|-------------------|-----|

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 78,90 m<sup>2</sup>.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **789/ 7725**.

3. Jednotka č. 1230/03 je byt 1 + 1 umístěný ve 2.N.P.  
Celková výměra jednotky je 43,20 m<sup>2</sup>

| název místnosti | plocha                     |
|-----------------|----------------------------|
| kuchyň          | 11,35 m <sup>2</sup>       |
| pokoj           | 19,45 m <sup>2</sup>       |
| spíž            | 1,05 m <sup>2</sup>        |
| předsíň         | 6,45 m <sup>2</sup>        |
| koupelna        | 3,90 m <sup>2</sup>        |
| WC              | 1,00 m <sup>2</sup>        |
|                 |                            |
| <b>celkem</b>   | <b>43,20 m<sup>2</sup></b> |
|                 |                            |
|                 |                            |
|                 |                            |

**Vybavení jednotky:**

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Listovní schránka | 1ks |
|-------------------|-----|

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 43,20 m<sup>2</sup>.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **432/ 7725**.

4. Jednotka č. 1230/04 je byt 1 + 1 umístěný ve 3.N.P.  
Celková výměra jednotky je 57,30 m<sup>2</sup>

| název místnosti | plocha                     |
|-----------------|----------------------------|
| kuchyň          | 16,70 m <sup>2</sup>       |
| pokoj           | 22,50 m <sup>2</sup>       |
| komora          | 3,55 m <sup>2</sup>        |
| předsíň         | 9,10 m <sup>2</sup>        |
| koupelna        | 3,15 m <sup>2</sup>        |
| WC              | 1,00 m <sup>2</sup>        |
| spíž            | 1,30 m <sup>2</sup>        |
|                 |                            |
| <b>celkem</b>   | <b>57,30 m<sup>2</sup></b> |
|                 |                            |

**Vybavení jednotky:**

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Listovní schránka | 1ks |
|-------------------|-----|

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 57,30 m<sup>2</sup>.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **573/ 7725**.

5. Jednotka č. 1230/05 je byt 2 + 1 umístěný ve 3 N.P.  
Celková výměra jednotky je 78,90 m<sup>2</sup>

| název místnosti | plocha                     |
|-----------------|----------------------------|
| kuchyň          | 13,05 m <sup>2</sup>       |
| pokoj           | 21,55 m <sup>2</sup>       |
| pokoj           | 18,70 m <sup>2</sup>       |
| předsíň         | 18,30 m <sup>2</sup>       |
| koupelna        | 2,70 m <sup>2</sup>        |
| WC              | 1,00 m <sup>2</sup>        |
| spíž            | 1,70 m <sup>2</sup>        |
| komora          | 1,90 m <sup>2</sup>        |
| <b>celkem</b>   | <b>78,90 m<sup>2</sup></b> |
|                 |                            |

**Vybavení jednotky:**

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Listovní schránka | 1ks |
|-------------------|-----|

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 78,90 m<sup>2</sup>.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **789/ 7725**.

6. Jednotka č. 1230/06 je byt 2 + 1 umístěný ve 3. N.P.  
Celková výměra jednotky je 43,20 m<sup>2</sup>.

| název místnosti | plocha                     |
|-----------------|----------------------------|
| kuchyň          | 11,35 m <sup>2</sup>       |
| pokoj           | 19,45 m <sup>2</sup>       |
| spíž            | 1,05 m <sup>2</sup>        |
| předsíň         | 6,45 m <sup>2</sup>        |
| koupelna        | 3,90 m <sup>2</sup>        |
| WC              | 1,00 m <sup>2</sup>        |
|                 |                            |
| <b>celkem</b>   | <b>43,20 m<sup>2</sup></b> |
|                 |                            |
|                 |                            |

**Vybavení jednotky:**

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Listovní schránka | 1ks |
|-------------------|-----|

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 43,20 m<sup>2</sup>.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **432/ 7725**.



7. Jednotka č. 1230/07 je byt 2 + 1 umístěný ve 4. N.P.  
Celková výměra jednotky je 59,80 m<sup>2</sup>

| název místnosti | plocha       |                      |
|-----------------|--------------|----------------------|
| kuchyň          | 12,00        | m <sup>2</sup>       |
| pokoj           | 15,25        | m <sup>2</sup>       |
| pokoj           | 15,80        | m <sup>2</sup>       |
| předsíň         | 11,35        | m <sup>2</sup>       |
| koupelna        | 3,15         | m <sup>2</sup>       |
| WC              | 1,00         | m <sup>2</sup>       |
| spíž            | 1,25         | m <sup>2</sup>       |
|                 |              |                      |
| <b>celkem</b>   | <b>59,80</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |
| balkon          | 21,4         | m <sup>2</sup>       |
|                 |              |                      |

**Vybavení jednotky:**

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Listovní schránka | 1ks |
|-------------------|-----|

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 59,80 m<sup>2</sup>.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **598/ 7725**.

8. Jednotka č. 1230/08 je byt 2 + 1 umístěný ve 4.N.P.  
Celková výměra jednotky je 67,90 m<sup>2</sup>

| název místnosti | plocha                     |
|-----------------|----------------------------|
| kuchyň          | 9,10 m <sup>2</sup>        |
| pokoj           | 20,25 m <sup>2</sup>       |
| pokoj           | 12,80 m <sup>2</sup>       |
| předsíň         | 20,35 m <sup>2</sup>       |
| koupelna        | 2,70 m <sup>2</sup>        |
| WC              | 1,00 m <sup>2</sup>        |
| spíž            | 1,70 m <sup>2</sup>        |
|                 |                            |
| <b>celkem</b>   | <b>67,90 m<sup>2</sup></b> |
| balkon          | 24,8 m <sup>2</sup>        |

**Vybavení jednotky:**

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Listovní schránka | 1ks |
|-------------------|-----|

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 67,90 m<sup>2</sup>.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **679/ 7725**.

9. **Jednotka č. 1230/09 je nebytový prostor – restaurace umístěný v 1. P.P. a 1.N.P.  
Celková výměra jednotky je 269 m<sup>2</sup>**

| název místnosti  | plocha                |
|------------------|-----------------------|
| chodba-1.PP      | 19,80 m <sup>2</sup>  |
| sklad-1.PP       | 13,60 m <sup>2</sup>  |
| sklad-1.PP       | 1,70 m <sup>2</sup>   |
| sklad-1.PP       | 2,30 m <sup>2</sup>   |
| kuchyň-1.PP      | 7,80 m <sup>2</sup>   |
| sklad-1.PP       | 5,30 m <sup>2</sup>   |
| úklid-1.PP       | 2,80 m <sup>2</sup>   |
| sklad-1.PP       | 8,80 m <sup>2</sup>   |
| sklad-1.PP       | 7,50 m <sup>2</sup>   |
| šatna 2x-1.PP    | 6,30 m <sup>2</sup>   |
| WC-1.PP          | 1,40 m <sup>2</sup>   |
| sprcha-1.PP      | 1,50 m <sup>2</sup>   |
| chodba-1.PP      | 5,60 m <sup>2</sup>   |
| schodiště        | 6,00 m <sup>2</sup>   |
| výčep 1.NP       | 14,90 m <sup>2</sup>  |
| provozovna 1-1NP | 57,20 m <sup>2</sup>  |
| provozovna 2-1NP | 13,50 m <sup>2</sup>  |
| salonek - 1NP    | 20,50 m <sup>2</sup>  |
| umývárna 2x-1NP  | 6,30 m <sup>2</sup>   |
| WC 2x- 1NP       | 2,60 m <sup>2</sup>   |
| chodba-1NP       | 10,70 m <sup>2</sup>  |
| kuchyň 1-1NP     | 34,90 m <sup>2</sup>  |
| kuchyň 2-1NP     | 12,30 m <sup>2</sup>  |
| kancelář - 1NP   | 3,30 m <sup>2</sup>   |
| úklid 2x - 1.NP  | 2,40 m <sup>2</sup>   |
|                  |                       |
| celkem           | 269,00 m <sup>2</sup> |
|                  |                       |

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 269 m<sup>2</sup>.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **2690/ 7725**.

**10. Jednotka č. 1230/10 je nebytový prostor - kadeřnictví umístěný v 1. P.P. Celková výměra jednotky je 17 m<sup>2</sup>**

| <b>název místnosti</b> | <b>plocha</b>              |
|------------------------|----------------------------|
| provozovna             | 15,00 m <sup>2</sup>       |
| WC                     | 2,00 m <sup>2</sup>        |
|                        |                            |
| <b>celkem</b>          | <b>17,00 m<sup>2</sup></b> |
|                        |                            |

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 17,00 m<sup>2</sup>.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **170/7725**.

## **Určení společných částí budovy** (§ 4 odst. 2 písm. c) zákona)

Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- b) střecha,
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody, schodiště, chodby, sklepní kóje, lodžie, terasy a balkony přímo přístupné z bytů, výhradními uživateli těchto prostor jsou vlastníci jednotek, ke kterým lodžie, terasy a balkony přináležejí
- e) okna a dveře, balkony, včetně vstupních dveří do bytů a do jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí
- f) rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace (zvonek), rozvody telekomunikací včetně rozvodů umístěných mimo dům

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

Budova Ruská 1230/154 je napojena topným kanálem STK z výměňkové stanice Murmanská 1252/1. Společné napájecí místo je osazeno měřičem spotřeby tepla.

### **IV. Stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek** (§ 4 odst. 2 písm. d) zákona)

Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem domu.

|                     |                                   |            |
|---------------------|-----------------------------------|------------|
| Jednotka č. 1230/01 | spoluvlastnický podíl o velikosti | 573/ 7725  |
| Jednotka č. 1230/02 | spoluvlastnický podíl o velikosti | 789/ 7725  |
| Jednotka č. 1230/03 | spoluvlastnický podíl o velikosti | 432/ 7725  |
| Jednotka č. 1230/04 | spoluvlastnický podíl o velikosti | 573/ 7725  |
| Jednotka č. 1230/05 | spoluvlastnický podíl o velikosti | 789/ 7725  |
| Jednotka č. 1230/06 | spoluvlastnický podíl o velikosti | 432/ 7725  |
| Jednotka č. 1230/07 | spoluvlastnický podíl o velikosti | 598/ 7725  |
| Jednotka č. 1230/08 | spoluvlastnický podíl o velikosti | 679/ 7725  |
| Jednotka č. 1230/09 | spoluvlastnický podíl o velikosti | 2690/ 7725 |
| Jednotka č. 1230/10 | spoluvlastnický podíl o velikosti | 170/ 7725  |

Celkem .....7725/ 7725

**V. Označení pozemku**  
(§ 4 odst. 2 písm. d) zákona)

Pozemek (pozemky) v katastrálním území: **Vršovice**  
parcelní číslo: **1585/2**

pozemek je zastavěný budovou č.p.: 1230, ve kterém se vymezují jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění.

Pozemky jsou ve vlastnictví hlavního města Praha, Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, IČO 00063941, **list vlastnictví č. 1035**

**VI. Práva a závazky týkající se budovy a práva k pozemku**  
(§ 4 odst. 2 písm. f) zákona)

Z vlastníka budovy přecházejí na vlastníky všech jednotek dnem nabytí vlastnictví k jednotkám právo sjednaného odběru studené a teplé vody, tepla, právo sjednaného odběru plynu a el.energie a právo sjednaného odvozu komunálního odpadu.

Vlastník budovy prohlašuje, že na nemovitosti neváznou žádné nesplacené úvěry, zástavní právo ani věcná břemena, či jiná právní omezení.

Pozemku uvedeného pod bodem V. se týkají tato práva:

Vlastník tímto prohlášením upravuje práva k pozemku tak, že výlučné vlastnictví k pozemku bude převedeno do podílového spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek s tím, že velikost spoluvlastnických podílů odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu uvedených v tomto prohlášení.

**VII. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami**  
(§ 4 odst. 2 písm. g) zákona)

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a pozemku (dále jen "správa") podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu, jestliže nedojde k jiné dohodě všech spoluvlastníků. Vlastník budovy stanoví tímto prohlášením, že pokud je v domě alespoň jedna jednotka, s jejímž užíváním je spojeno výhradní užívání společných částí domu, jako např. balkony, lodžie, terasy, sklepní kóje apod., hradí vlastníci jednotek příspěvky na správu domu a pozemku v poměru součtu velikosti podlahové plochy jednotky se započtením poloviny podlahové plochy jimi užívané společné části domu, která není místností, k součtu velikosti podlahových ploch všech jednotek v domě

zvětšenému o součet polovin podlahových ploch společných částí domu, které nejsou místnostmi.

Příspěvky na správu domu určené na náklady na vlastní správní činnost společenství, zejména na odměny členů orgánů společenství a vedení účetnictví, se stanoví stejnou částkou za jednotku.

2. Výbor společenství popřípadě správce je povinen evidovat náklady a výdaje za každý dům a příslušející pozemek odděleně od ostatních domů a pozemků, které má ve své správě. Rovněž je povinen samostatně evidovat náklady, které jsou povinni uhradit jednotliví vlastníci jednotek.

3. Výbor společenství popřípadě 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 je schválení shromáždění vlastníků. Shromáždění vlastníků určí výši příspěvků od vlastníků jednotek. Na základě schváleného rozpočtu stanoví výbor společenství popřípadě 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 a opravy a výdaje na rekonstrukce a modernizace společných částí domu,
- b) daň z nemovitostí,
- c) pojištění domu,
- d) náklady spojené s pozemkem příslušejícím k domu (nájem, údržba, úklid chodníků apod.),
- e) náklady na správce domu,
- f) spotřeba energií ve společných částech domu,
- g) další náklady.

5. Vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu provede výbor společenství popřípadě správce každoročně nejpozději do 3 měsíců po skončení kalendářního roku. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 1 měsíce po vyúčtování. Nevyčerpaný zůstatek zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizace domu se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do dalšího roku.

6. Vlastníci jednotek jsou povinni platit na účet společenství případně 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 termínů jejich vyúčtování postupuje výbor společenství popřípadě správce v souladu se zvláštními předpisy (pokud je v domě alespoň jeden nepřevedený byt postavený podle předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní výstavbě podle vyhl. č. 85/1997 Sb.). V

ostatních případech na základě dohody všech jednotek. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků z vyúčtování služeb se provede nejpozději do 1 měsíce po vyúčtování.

7. Zálohy podle bodů 3 a 6 při změně vlastníka jednotky během kalendářního roku se nevypořádávají (původní vlastník jednotky a nabyvatel se vypořádají vzájemně).

8. Podrobnosti týkající se těchto pravidel jsou řešeny smlouvou o správě společných částí domu.

### **VIII. Pravidla pro správu společných částí domu, označení správce (§ 4 odst. 2 písm. h) zákona)**

1. Současným správcem budovy je CENTRA a.s., se sídlem Praha 5, Plzeňská 3185/5b, IČ: 18628966

Práva a povinnost správce jsou podrobně vymezeny v mandátní smlouvě.

Správce může být fyzická osoba, která má k činnosti oprávnění podle zákona, nebo právnická osoba, která je způsobilá činnost vykonávat podle zákona, původní vlastník.

Správou společných částí domu se rozumí:

- a) technicko-administrativní správa domu
- b) sjednávání smluv, souvisejících se správou, údržbou, opravami a úpravami společných částí domu
- c) zajišťování služeb, spojených s užíváním jednotek a společných částí domu
- d) vnitřní činnosti společenství spojené se správou domu a pozemků

2. Vzájemné vztahy vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem, občanským zákoníkem, tímto prohlášením a stanovami společenství vlastníků s právní subjektivitou.

3. Společenství musí alespoň jednou ročně konat shromáždění, na kterém projednává záležitosti správy společných částí domu a pozemků a schvaluje účetní uzávěrku společenství.

4. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů, pokud není třeba kvalifikované většiny podle zákona nebo stanov společenství.



5. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

6. Vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak.

7. Vlastník jednotky má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě. Dále má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemku, pokud neslouží pouze některým vlastníkům jednotek.

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

9. Před nařízeným prodejem jednotky projedná společenství s vlastníkem jednotky neplnění povinností. Nedojde-li ve lhůtě 60 dnů ode dne projednání k nápravě, upozorní společenství písemně vlastníka jednotky na možnost podání žaloby k soudu.

10. Na společné vlastnictví se musí uzavřít nejméně toto pojištění:

- a) živelní
- b) odpovědnostní

Prohlášení vlastníka je vyhotoveno ve třech originálních výtiscích, z nichž dva obdrží katastrální úřad a jeden výtisk vlastník budovy po zaregistrování katastrálním úřadem.

## **IX. Přílohy**

Půdorysy všech podlaží a jejich schémata určující polohu jednotky a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek.

V Praze dne .....

.....  
Městská část Praha 10

Mgr. David Ekstein,

Vedoucí odboru majetkoprávního Úřadu m. č. Praha 10