

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA BUDOVY

ve smyslu § 4 zákona č. 72/1994, Sb., zákon o vlastnictví bytů

Obsah:

1. Označení a popis budovy
2. Vymezení jednotek v budově
3. Určení společných částí budovy
4. Označení pozemku zastavěného, pozemků přilehlých a vlastnických práv k nim
5. Práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a pozemků
6. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, provozem, údržbou a opravami společných částí domu a pozemků
7. Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce
8. Závěrečná ustanovení

Společnost: **GEOSAN OMEGA a.s.**

se sídlem: Karlovo náměstí 28/559, Praha 2, 120 00

IČ: 259 98 757

DIČ: CZ 259 98 757

do obchodního rejstříku zapsána u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 9398

jednající: Ing. Romanem Hrubým, členem představenstva

(dále jen „**Vlastník**“)

tímto ve smyslu ustanovení § 4 a násl. zákona č.72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění (dále také „zákon o vlastnictví bytů“) činí prohlášení vlastníka budovy:

1. OZNAČENÍ A POPIS BUDOVY

(ust. § 4, odst. 2, písm. a), zákona č. 72/1994 Sb.)

- 1.1. Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem rozestavěné budovy - bytového domu na pozemcích parc. č. 879/28, parc. č. 879/58 a parc. č. 879/76 v k. ú. Krč, obec Praha, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu na listu vlastnictví č. 1961.

Stavba byla provedena na základě následujícího povolení:

- stavební povolení **č.j. P4/73894/07/OST/VAS/2944** ze dne 11.12.2007 vydané Úřadem Městské části Prahy 4, Odborem stavebním, v právní moci dne 23. 1. 2008.
- 1.2. Budova je jako **rozestavěná stavba** zapsána u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1961 pro k. ú. Krč, obec Praha.

Vlastníkem Budovy je ke dni vydání tohoto prohlášení:

Společnost: GEOSAN OMEGA a.s.

se sídlem: Karlovo náměstí 28/559, Praha 2, 120 00

IČ: 25998757

DIČ: CZ 25998757

do obchodního rejstříku zapsána u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 9398

(dále jen „Budova“).

1.3 Budova je postavena na pozemcích:

- parc. č. 879/28, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 806 m²
- parc. č. 879/58, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 66 m²
- parc. č. 879/76, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 84 m²
- parc. č. 879/83, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4 m²

Název katastrálního území: Krč, Obec: Praha

(dále jen „zastavěné pozemky“).

Vlastníkem pozemků pod Budovou, jsou ke dni vydání tohoto prohlášení:

1.3.1. pozemku parc. č. 879/28, k.ú: Krč

Společnost: GEOSAN OMEGA a.s.

se sídlem: Karlovo náměstí 28/559, Praha 2, 120 00

IČ: 25998757

DIČ: CZ 25998757

do obchodního rejstříku zapsána u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 9398

1.3.2. pozemku parc. č. 879/83, k.ú.: Krč

Společnost: **GEOSAN OMEGA a.s.**
se sídlem: Karlovo náměstí 28/559, Praha 2, 120 00
IČ: 25998757
DIČ: CZ 25998757
do obchodního rejstříku zapsána u Městského soudu v Praze,
oddíl B, vložka 9398

1.3.3. **pozemku parc. č. 879/58, v k.ú: Krč**

Hlavní město Praha, IČ: 00064581, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, Staré město, 110 01.
Správa této nemovitosti je svěřena Městské části Praha 4, IČ: 00063584, Táborská
350/32, Praha, Nusle, 140 45.

1.3.4. **pozemku 879/76, v k.ú: Krč**

Hlavní město Praha, IČ: 00064581, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, Staré město, 110 01.

1.4. **Budova** obsahuje: **97** rozestavěných bytových jednotek, **51** rozestavěných nebytových jednotek (4x společné garáže, 2x jiný nebytový prostor /prodejna/, 45 x jiný nebytový prostor /komora/) a má 4 podzemní a 12 nadzemních podlaží.

2. VYMEZENÍ ROZESTAVĚNÝCH JEDNOTEK V BUDOVĚ

(ust. § 4 odst. 2, písm. a) a písm. b), zákona č. 72/1994 Sb.)

2.1. Vlastník prohlašuje, že vymezuje v Budově rozestavěné jednotky ve smyslu ust. § 2, písm. h) a § 4 odst. 1 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, vše včetně přesné specifikace rozestavěných jednotek včetně jejich označení, pojmenování, umístění, popisu, příslušenství, podlahových ploch, popisu vybavení, spoluvlastnických podílů na Budově a pozemcích pod Budovou a přilehlých pozemcích uvedených dále, jak je uvedeno v příložených tabulkách, které tvoří přílohu č. 1. tohoto prohlášení.

Všechny takto vymezené rozestavěné jednotky, konkrétně:

Číslo jednotky:	Typ rozestavěné jednotky:
1-97	rozestavěné bytové jednotky
101 - 104	rozestavěné nebytové jednotky – společné garáže
105	rozestavěná nebytová jednotka – jiný nebytový prostor /prodejna/
106	rozestavěná nebytová jednotka – jiný nebytový prostor /prodejna/
107 - 148	rozestavěná nebytová jednotka – jiný nebytový prostor /komora/
149 - 151	rozestavěná nebytová jednotka – jiný nebytový prostor /komora/

jsou ke dni vydání tohoto prohlášení vlastníka ve výlučném vlastnictví společnosti:

GEOSAN OMEGA a.s., se sídlem Karlovo náměstí 28/559, Praha 2, 120 00, IČ: 25998757, DIČ: CZ25998757, do obchodního rejstříku zapsané u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 9398.

- 2.2. Součástí každé bytové jednotky je veškerá její vnitřní instalace (tj. potrubní rozvody vody ohraničené hlavními uzavíracími ventily přívodu studené topné vody pro jednotku, elektroinstalace ohraničená elektrickými pojistkami pro jednotku, odpady ohraničené jejich napojením do hlavního odpadního potrubí, ústřední vytápění apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů) a dále podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken. Do podlahové plochy jednotky se v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. v platném znění nezapočítává podlahová plocha balkonů, lodžii a teras.
- 2.3. Součástí každé nebytové jednotky – jiného nebytového prostoru (prodejny) je veškerá její vnitřní instalace (tj. potrubní rozvody vody ohraničené hlavními uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody pro jednotku, elektroinstalace ohraničená elektrickými jističi pro jednotku, odpady ohraničené jejich napojením do hlavního odpadního potrubí, ústřední vytápění apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů) a dále podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř nebytové jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken. Do podlahové plochy jednotky se v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. v platném znění nezapočítává podlahová plocha balkonů, lodžii a teras.
- 2.4. Součástí každého jiného nebytového prostoru (komory) je veškerá její vnitřní instalace, osvětlení jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken, má-li jednotka okno.
- 2.5. Součástí každé nebytové jednotky – společných garáží je veškerá její vnitřní instalace, osvětlení, nenosné příčky, vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří, vnitřní strany garážových vrat a vnějších oken – pokud se v jednotce nacházejí.
- 2.6. Jednotky jsou ohraničeny vstupními dveřmi do jednotky, včetně zárubně, hlavními uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody a elektrickými pojistkami pro jednotku, má-li jednotka takové přívody a pojistky.

3. URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ BUDOVY

(ust. § 4, odst. 2, písm. c) a písm. d), zákona č. 72/1994 Sb.)

3.1 Společnými částmi Budovy jsou:

a) základové konstrukce včetně izolací, obvodové a vnitřní nenosné zdivo kromě nenosného zdiva v jednotkách, nosné svislé a vodorovné železobetonové konstrukce, instalační šachty, plášť včetně fasádních prvků a dalších konstrukcí, vchody, střecha včetně krytiny, vnější zámečnické a klempířské konstrukce,

- b) příčky a ostatní vybavení ve společných částech domu,
 - c) schodišťové konstrukce vnitřní a vnější, prostory schodišť, chodby – včetně vybavení, předsíně, zádveří, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu,
 - d) kočárkárny, místnost pro úklid, místnost pro popelnice a technické místnosti – všechny včetně vybavení (vyjma vybavení technické místnosti 01.2 - v níž, je umístěna předávací stanice),
 - e) rozvody vody, rozvody tepla, kanalizace včetně odvětrání, rozvody elektřiny, rozvody slaboproudých rozvodů (domovní telefon – video, elektrický vrátný, STA, rozvody vzduchotechniky, rozvody ostatních domovních instalací, vyjma rozvodů společnosti UPC
 - f) technologie výtahu a vybavení výtahové šachty,
 - g) stoupací vedení všech médií, včetně uzavíracích, čistících a výtokových prvků,
 - h) hromosvody
 - i) vjezdová rampa do garáží
- a ostatní společné části domu jako stavby.

- 3.2. Všechny tyto společné části Budovy mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek v Budově z titulu svého spoluvlastnického práva společných částí Budovy. Balkony a terasy přístupné pouze z jednotek jsou však ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky.
- 3.3. V Budově nejsou vymezeny části společné vlastníkům jen některých jednotek.
- 3.4. Velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech Budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v Budově. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky v tabulce, která tvoří přílohu č. 1 tohoto prohlášení, a vztahují se ke všem společným částem Budovy. Spoluvlastnické podíly na společných částech Budovy jsou spojeny s vlastnictvím jednotek a nemohou být samostatným předmětem převodu vlastnického práva.

4. OZNAČENÍ POZEMKU ZASTAVĚNÉHO, POZEMKŮ PŘILEHLÝCH A VLASTNICKÝCH PRÁV K NIM

(ust. § 4, odst. 2, písm. e), zákona č. 72/1994 Sb.)

- 4.1. Ke dni vydání tohoto prohlášení vlastníka jsou ve výlučném vlastnictví vlastníka tyto pozemky v obci Praha, k.ú: Krč:
 - pozemek parc. č. **879/28**, který se nachází pod Budovou a

- pozemek parc. č. **879/50**, který přiléhá k Budově
- pozemek parc. č. **879/79**, který přiléhá k Budově
- pozemek parc. č. **879/82**, který přiléhá k Budově
- pozemek parc. č. **879/83**, který se nachází pod Budovou

(dále samostatně také jen „Převáděné pozemky“)

- 4.2. Spolu s jednotkou a spoluvlastnickým podílem na společných částech Budovy převede vlastník na nové vlastníky jednotek také spoluvlastnický podíl na uvedených Převáděných pozemcích v k.ú.: Krč. Velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na Převáděných pozemcích odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu vlastníků jednotek na společných částech Budovy a je uvedena u každé konkrétní jednotky v tabulce, která tvoří přílohu č. 1 tohoto prohlášení.
- 4.3. Budova je dále umístěna na pozemcích parc. č. 879/58 a 879/76, v k.ú: Krč, které nejsou ve vlastnictví vlastníka (dále samostatně také jen „ostatní pozemky“). Vlastník Hlavní město Praha, IČ: 00064581, Mariánské nám. 2/2, Praha 1, Staré město, 110 01 a Městská část Praha 4, IČ: 00063584, Táborská 350/32, Praha, Nusle, 140 45, již byla svěřena správa prvního z uvedených pozemků, vyslovily s výstavbou souhlas v rámci stavebního řízení.
- 4.3.1. Na pozemku parc. č. 879/58, v k.ú: Krč, je umístěn vjezd do garáží Budovy a vlastník a Městská část Praha 4, uzavřeli Nájemní smlouvu na tento pozemek a dále Smlouvu o zřízení věcného břemene, která opravňuje vlastníka k užití pozemku za účelem vstupu a vjezdu do podzemních garáží.
- 4.3.2. Pozemek parc. č. 879/76, v k.ú: Krč, kopíruje půdorysný průmět stavby nad ním, a vlastník a Magistrát hlavního města Prahy uzavřeli Smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene, která bude opravňovat vlastníka k užití pozemku za účelem výstavby pilířů podpírajících stavbu a na jejím základě se Hlavní město Praha zavazuje zřídit ve prospěch vlastníka věcné břemeno umístění stavby na pozemku.

Tyto smlouvy jsou uvedeny dále v části 5 tohoto prohlášení a práva vlastníka z nich přejdou na vlastníky jednotek v Budově v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech Budovy.

5. PRÁVA A ZÁVAZKY TÝKAJÍCÍ SE BUDOVY, JEJÍCH SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ A POZEMKŮ

(ust. § 4, odst. 2, písm. f), zákona č. 72/1994 Sb.)

- 5.1. Na vlastníky jednotek přejdou zápisem vkladu vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí všechna práva a závazky týkající se Budovy, jejich společných částí a pozemků, a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům ke společným částem Budovy a k pozemkům, příslušejícím ke každé jednotce. Vlastník každé jednotky je

oprávněn užívat společné části Budovy a pozemky tak, aby tím nebránil v užívání vlastníků ostatních jednotek. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů.

5.2. Na vlastníky jednotek přecházejí tato práva a závazky týkající se Budovy a jejich společných částí a tato práva k pozemkům:

5.2.1. ze smluv týkajících se dodávek médií a služeb pro Budovu a její vlastníky:

- a) odebírání pitné vody a odvádění odpadních vod prostřednictvím společnosti: Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IČ: 256 56 635, se sídlem Praha 1, Pařížská 11, PSČ 110 00, vedené u rejstříkového soudu v Praze, oddíl B, vložka 5297,
- b) odebírání elektrické energie prostřednictvím společnosti: Pražská energetika, a.s., IČ: 601 93 913, sídlem Praha 10, Na Hroudě 1492/4, PSČ 100 05, vedené u rejstříkového soudu v Praze, oddíl B, vložka 2405,
- c) dodávka tepelné energie prostřednictvím společnosti: ENGEN s.r.o., IČ: 283 73 057, sídlem Praha 8 - Karlín, Prvního pluku 17/320, PSČ 186 00, vedené u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 136936,
- d) provozování telekomunikační sítě prostřednictvím společnosti: Telefónica O2 Czech Republic, a.s., IČ: 601 93 336, sídlem Praha 4, Za Brumlovkou 266/2, PSČ 14022, vedené u rejstříkového soudu v Praze, oddíl B, vložka 2322.

5.2.2. ze smluv o zřízení věcných břemen a ze smluv o budoucích smlouvách o zřízení věcných břemen a v případě, že vlastník před převodem první jednotky v Budově na nového vlastníka uzavře na základě takových smluv o smlouvách budoucích smlouvy o zřízení věcných břemen, pak práva a závazky z takových smluv o věcných břemenech, a to ze:

- a) Smlouvy o věcném břemeni, kterou vlastník uzavřel s Městskou částí Praha 4, Tábořská 350/32, IČ: 00063584, sídlem Praha 4 – Nusle, PSČ 14045, která opravňuje vlastníka k právu chůze a jízdy po pozemku p.č. 879/58 a 879/77 za účelem vstupu a vjezdu do podzemních garáží.
- b) Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy podle §50a občanského zákoníku v pl. znění smlouvě, kterou vlastník uzavřel s Hlavním městem Praha, IČ: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2, PSČ 11001, zastoupené Technickou správou komunikací hl. m. Prahy dne 20. 6. 2007, ze které vyplývá závazek smluvních stran uzavřít Smlouvu o trvalém umístění stavby inženýrských sítí – vodovodní a kanalizační přípojky na pozemcích ve vlastnictví Hlavního města Prahy, za účelem umístění sítí a jejich provozování.
- c) Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy podle §50a občanského zákoníku v pl. znění smlouvě, kterou vlastník uzavřel s Hlavním městem Praha, IČ: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2, PSČ 11001, zastoupené Technickou správou komunikací hl. m. Prahy dne 20. 6. 2007, ze které vyplývá závazek smluvních stran uzavřít smlouvu o

zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni na pozemcích ve vlastnictví Hlavního města Prahy, za účelem umístění stavby podzemních garáží, přesahu objektu a třech sloupů.

- d) Smlouvu o věcném břemeni, kterou vlastník uzavřel se společností ENGEN s.r.o., IČ: 283 73 057, sídlem Praha 8 – Karlín, Prvního pluku 17/320, PSČ 186 00, vedenou u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 136936, dne 29. 4. 2009, ze které vyplývá závazek smluvních stran uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene, za účelem umístění a provozu tepelného zdroje.
- e) Smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení věcných břemen, kterou vlastník uzavřel se společností Telefónica O2 Czech Republic, a.s., IČ: 601 93 336, sídlem Praha 4, Za Brumlovkou 266/2, PSČ 14022, vedené u rejstříkového soudu v Praze, oddíl B, vložka 2322 dne 2. 6. 2009, která opravňuje společnost Telefónica O2 Czech Republic, a.s., zřídit, provozovat, udržovat a opravovat vnitřní komunikační zařízení a ze které vyplývá závazek uzavřít smlouvu o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemeni na zřízení, provozování, údržby a oprav Podzemního komunikačního vedení na pozemcích a v objektu vlastníka.

5.2.3. ze smluv o trvalém uložení sítí, či ze smluv o smlouvách budoucích o trvalém uložení sítí a to ze:

- a) Smlouvy o vybudování, provozování a údržbě sítě elektronických komunikací, kterou vlastník uzavřel se společností UPC Česká republika, a.s., IČ: 005 62 262, sídlem Praha 4, Závišova 5, PSČ 140 00, dne 01. 12. 2009, za účelem vybudování, provozování, modernizaci a udržování sítě elektronických komunikací v Bytovém domě Antal po dobu jeho životnosti.

5.2.4. z nájemních smluv a to ze:

- a) Smlouvy o nájmu pozemku, kterou vlastník uzavřel s Městskou částí Praha 4, Tábořská 350/32, IČ: 00063584, sídlem Praha 4 – Nusle, PSČ 14045, dne 29. 8. 2006, která opravňuje vlastníka k užití pozemku 879/58, k.ú. Krč za účelem umístění části stavby.

5.2.5. z ostatních smluv a to ze:

- a) Smlouvy o zhotovení tepelné přípojky a předávací stanice, kterou vlastník uzavřel se společností ENGEN s.r.o., IČ: 28373057, sídlem Praha 8 – Karlín, Prvního pluku 17/320, PSČ 186 00, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 136936, dne 05. 09. 2009, za účelem vybudování tepelné přípojky a předávací stanice a jejího budoucího provozování.
- b) Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o dodávce tepelné energie, kterou vlastník uzavřel se společností ENGEN s.r.o., IČ: 28373057, sídlem Praha 8 – Karlín, Prvního pluku 17/320, PSČ 186 00, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 136936, dne 05. 09. 2009, za účelem zajištění dodávky tepelné energie do objektu.

- c) Smlouvy o dílo na servis a opravy zdvihacích zařízení se společností OTIS a.s., IČ: 423 24 254, sídlem Jana Opletala 1279, Břeclav, PSČ 69059, dne 1.12.2009 za účelem zajištění servisu a údržby výtahů Budovy.
- d) Smlouvy o dílo na preventivní údržbu, servis, havarijní službu se společností GLOB-TRADE td, s.r.o., IČ: 27212696, sídlem Lipí 1244/66, 193 00 Praha 9, Horní Počernice, dne 3. 12. 2009 za účelem servisu a údržby garážových vrat Budovy.
- e) Smlouvy o obstarání správy nemovitostí uzavřené se společností FPS, s.r.o., IČ: 271 28 326, se sídlem Praha 9 - Vysočany, Pod Harfou 938/40, PSČ 190 00, vedenou u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 98394 dne 2. 11. 2009.
- f) Budou-li uzavřeny před převodem první jednotky v Budově na nového vlastníka uvedené smlouvy, pak práva a závazky z nich vyplývající přejdou na nové vlastníky, a to z těchto uvedených servisních smluv sjednávaných za účelem zajištění provozu Budovy: se společností POWERBRIDGE, spol. s r.o., IČ: 25547194, Pražákova 51, Horní Heršpice, Brno, za účelem servisu a údržby záložního zdroje elektrické energie – UPS, se společností PULSKLIMA - SERVIS, spol. s r.o., IČ: 286 816 31, sídlem Oldřichovská 750, Hrádek nad Nisou, PSČ 46334 za účelem zajištění servisu a údržby vzduchotechnických zařízení, se společností ERA spol. s r.o., IČ: 60462132, sídlem Pod Čimickým Hájem 13, PSČ 18100, Praha 8, za účelem zajištění servisu a údržby systému měření a regulace.

5.3. Vlastník Budovy a pozemků dále prohlašuje, že Budova a Převáděné pozemky jsou dále zatíženy:

- Zástavním právem smluvním ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Na Příkopě 858/20, Praha 1, 111 21, IČ: 649 48 242, zřízeným na základě zástavní Smlouvy k nemovitostem ze dne 2. 7. 2008, uzavřené mezi vlastníkem a jmenovanou bankou, č.j. V-35912/2008.
- Zástavním právem smluvním ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Na Příkopě 858/20, Praha 1, 111 21, IČ: 649 48 242, zřízeným na základě zástavní Smlouvy k nemovitostem ze dne 17. 9. 2009, uzavřené mezi vlastníkem a jmenovanou bankou, č.j. V-48377/2009.

Uvedená zástavní práva váznou na všech jednotkách vymezených v Budově a spoluvlastnických podílech ke společným částem Budovy a k Převáděným pozemkům

5.4. Kromě práv a závazků uvedených v tomto prohlášení neváznou na Budově a pozemcích (zastavěných a přilehlých) žádná jiná zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní povinnosti.

6. PRAVIDLA PRO PŘÍSPÍVÁNÍ SPOLUVLASTNÍKŮ DOMU NA VÝDAJE SPOJENÉ SE SPRÁVOU, PROVOZEM, ÚDRŽBOU A OPRAVAMI SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU A POZEMKŮ

(ust. § 4, odst. 2, písm. g), zákona č. 72/1994 Sb.)

- 6.1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou Budovy a pozemků podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech Budovy a na pozemcích, pokud se nedohodnou jinak.
- 6.2. Správce je povinen vést evidenci nákladů pro dům. Rovněž je povinen samostatně evidovat náklady, které jsou povinni uhradit jednotliví vlastníci jednotek. Jedná se zpravidla o náklady na zajištění služeb spojených s bydlením či užíváním nebytových prostor a opravy uvnitř bytů a nebytových prostor, které nejsou opravami na společných zařízeních a konstrukcích domu.
- 6.3. Správce je povinen sestavit na každý rok rozpočet pro dům, který představuje přehled plánovaných nákladů na údržbu, opravy, zajišťování služeb, případné investice a zdroje jejich krytí, po uplynutí záruční doby objektu. Základním hlediskem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na velké opravy společných částí domu, plánované v letech následujících.
- 6.4. Správce je povinen vést potřebnou dokumentaci k domu, jeho správě, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně platných předpisů. Finanční prostředky vede u peněžního ústavu na příslušném účtu a má právo s nimi disponovat pouze v souladu s plněním povinností správce a v rozsahu, který je stanoven smlouvou o obstarávání správy nemovitosti. Správce je povinen postupovat při obstaravatelské činnosti s náležitou péčí, podle pokynů vlastníků a v souladu s jejich zájmy, které mu jsou známy, nebo mu známy musí být.
- 6.5. Vlastníci jednotek jsou povinni hradit měsíčně na účet správce zálohy na úhrady nákladů spojených se správou, údržbou a opravami domu a pozemků a na úhrady za plnění poskytovaná s užívání jednotky (služby). Náklady na provoz a správu zpravidla zahrnují:
 - a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu, případně pozemků;
 - b) pojištění domu proti živelným pohromám, vandalismu a odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám;
 - c) mzdové náklady včetně odvodů na sociální a zdravotní pojištění pracovníků zajišťujících provoz domu;
 - d) úklid chodníků, vjezdů a komunikací včetně zajištění zimního úklidu a posypové služby, včetně potřebné pohotovosti, péče o zeleň a venkovní osvětlení;
 - e) spotřeba energií ve společných částech domu (voda, el. energie, teplo, teplá užitková voda);
 - f) odvoz odpadků;
 - g) spotřeba tepla, teplé a studené vody v domovních jednotkách, podle údajů naměřených na jednotlivých měřicích a fixních nákladů na provoz kotleny;

- h) ostatní náklady vztahující se přímo k domu (např. provoz a údržba rozvodů televizního signálu, výtahů, požárních hydrantů, zvonků, domácích telefonů apod.) a k přilehlým pozemkům
- 6.6. Všichni spoluvlastníci jsou dále povinni přispívat na náklady na údržbu, opravy a elektrickou energii jednotek č. 101 a 102, které mohou užívat ke vstupu do společných částí budovy dle odst. 2.6. tohoto prohlášení.
- 6.7. Výši záloh a termín jejich splatnosti určí správce, po zápisu Společenství vlastníků pak vždy pro následující období po projednání se společenstvím vlastníků, a to vždy v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období. Měnit výši záloh je správce oprávněn, jestliže to vyplývá ze změny právních předpisů, rozhodnutí cenových orgánů, či podstatné změny cen nebo rozsahu poskytovaných služeb.
- 6.8. Vlastníci jednotek jsou povinni hradit kromě záloh uvedených v odst. 6. 5. také odměnu správci za výkon správy.
- 6.9. Vyúčtování záloh je správce povinen provést do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období (např. kalendářní rok). Zjištěné nedoplatky jsou vlastníci jednotek povinni uhradit do 30 dnů od předložení vyúčtování. Ve stejném termínu je správce povinen uhradit vzniklé přeplatky. Dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu se s vlastníky jednotky vyúčtovává pouze při změně správce. Správce je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu prostředků na této záloze (fond oprav) nejméně jednou ročně.
- 6.10. Podrobnosti týkající se správy, provozu a oprav společných částí domu a pozemků jsou upraveny smlouvou o zajištění správy nemovitostí, kterou vlastník uzavřel se správcem uvedeným níže.

7. PRAVIDLA PRO SPRÁVU SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU A URČENÍ SPRÁVCE

(ust. § 4, odst. 2, písm. h), zákona č. 72/1994 Sb.)

- 7.1. Vlastník pověřuje správou Budovy tohoto správce: společnost FPS, s.r.o., IČ: 27128326, se sídlem Praha 9 - Vysočany, Pod Harfou 938/40, PSČ 190 00, vedenou u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 98394, dále jen „správce“. Práva a povinnosti správce jsou stanoveny ve Smlouvě o zajištění správy nemovitosti. Práva a povinnosti vlastníka z této smlouvy přecházejí na vlastníky jednotek zápisem vkladu vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí (viz. čl. 5 tohoto Prohlášení).
- 7.2. Vlastník má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek. Dále má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části Budovy a pozemky, pokud neslouží jen některým vlastníků jednotek.
- 7.3. Vzájemný vztah vlastníků jednotek navzájem a vlastníků jednotek a správce, jejich práva a povinnosti jsou upraveny tímto prohlášením, zákonem č. 72/1994 Sb. v platném znění, zákonem č. 40/1964 Sb. v platném znění a ostatními platnými právními předpisy, jinak se řídí usneseními shromáždění vlastníků jednotek.

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1. Společnost **GEOSAN OMEGA a.s.**, IČ: 25998757, jako výlučný vlastník Budovy, označené v části 1. tohoto prohlášení a Převáděných pozemků uvedených v části 4. tohoto prohlášení projevuje tímto vážně, svobodně a jednoznačně svoji vůli k právnímu úkonu vymezení jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb. ve výše uvedené Budově a tuto svoji vůli stvrzuje vlastnoručním podpisem svého statutárního zástupce.

8.2. Přílohami tohoto prohlášení jsou:

Příl. č. 1. – Tabulka, obsahující přesné specifikace rozestavěných jednotek včetně jejich označení, pojmenování, umístění, popisu, podlahových ploch, popisu vybavení a výše spoluvlastnických podílů na společných částech Budovy a na zastavěných pozemcích.

Příl. č. 2 - Půdorysy všech podlaží včetně schémat, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu.

V Praze dne

Vlastník: **GEOSAN OMEGA a.s.:**
Ing. Roman Hrubý, člen představenstva
(podpisový vzor uložen ve sbírce listin Katastrálního úřadu)