

Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám

dále také jen "Prohlášení", které podle §1164 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., činí

GENIUS LOCI DEVELOPER, akciová společnost
se sídlem: Osiková 3/2644, 130 00 Praha 3
IČ: 26773830, DIČ: CZ26773830
Jednající: Ing. Petr Kubík, člen představenstva
Ing. Milan Boehm, předseda představenstva
Kontakt: 284 829 696, 602 259 515, email: milan.boehm@geniusloci.cz
Registrace: Městský soud v Praze, obchodní rejstřík oddíl B, vložka 8187
dále také jen „Vlastník“

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Vlastník je výlučným vlastníkem pozemku parcelních čísel 2413/41 a 2413/63 v katastrálním území 732052 Hostivař, obec Praha, zapsaném na LV 4533, jehož součástí je rozestavěný dům (viz též současně zapisovaný Geometrický plán č. 4478-50/2019 z 24.4.2019), dále vše také jen "Nemovitá Věc".
2. Stavba výše uvedeného domu byla povolena Stavebním odborem Úřadu městské části Praha 15 dne 18.5.2017 pod č.j. ÚMČ P15 23373/2017/OST/AHe a následně dne 21.6.2018 pak Rozhodnutím o změně stavby před dokončením, č.j. ÚMČ P15 29027/2018/OST/AHe, vydaného týměž stavebním úřadem.

Článek II.

Vymezení a popis Jednotek v domě

3. Vlastník prohlašuje, že rozděluje své vlastnické právo k Nemovité Věci na vlastnické právo k jednotkám, uvedeným, včetně údajů o nich, v příloze tohoto prohlášení vlastníka, nazvané "Výčet Jednotek Rezidence Hostivař".
4. Rozdělením vlastnického práva v Nemovité Věci vzniká celkem 45 Jednotek, z toho 35 bytů a 10 ateliérů, dále jen "Jednotka".
5. Součástí každé z Jednotek jsou veškeré její vnitřní instalace v podlahách, stěnách a stropěch Jednotky (kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů a rozvodů ÚT), bytové rozvodnice silnoproudu a slaboproudu, hlásiče kouře.
6. K vlastnictví každé Jednotky dále patří v ní se nacházející nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, podlahová krytina, vstupní dveře do Jednotky a koncové prvky jednotlivých rozvodů (např. vypínače, vodovodní baterie, ventilátory, domácí telefon).
7. Každá z Jednotek je ohraničena vstupními dveřmi do Jednotky vč. zárubní a obvodovými stěnami Jednotky.

Článek III. Určení a popis společných částí

1. Společnými částmi všech Jednotek, v tomto prohlášení také jen „**SČV1**“, jsou:

a) pozemek parcelních čísel 2413/41 a 2413/63 v katastrálním území 732052 Hostivař, obec Praha, zapsaný na LV 4533, včetně všech součástí a příslušenství, zejména úpravy povrchů, jako jsou komunikace, chodníky, zeleň,

b) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, izolací domu, obvodové stěny domu,

c) střecha včetně komínů, výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,

d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce, poštovní schránky,

e) výtahy včetně strojoven a výtahových šachet včetně úplného technického příslušenství

f) balkony, lodžie, terasy, atria, včetně jejich zábradlí a atik, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžií a teras; tyto SČV, jsou-li přístupné pouze z Jednotky, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné Jednotky a jsou graficky vyznačeny v příloze tohoto Prohlášení vlastníka "Zaměření ploch BJ BD Rezidence Hostivař" a textově v Příloze 2, "Výčet Jednotek Rezidence Hostivař" jako SČV1, vždy ve formátu "[číslo bytu.1]", "[číslo bytu.2]" nebo "[číslo bytu.3]",

g) sklepní kóje (skladovací prostory) umístěné ve 2. nadzemním podlaží (NP) a dále v 1., 2., 3. a 4. podzemním podlaží (PP) jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné Jednotky označené textově v Příloze 2, "Výčet Jednotek Rezidence Hostivař" jako SČV2, kde je v prvním sloupci s názvem "Jednotka" číslo Jednotky a ve sloupci SČV2 (sklepy) pak příslušná sklepní kóje, vždy ve formátu "[S_číslo sklepa (podlaží)]". Graficky jsou sklepní kóje a jejich umístění vyznačeny v příloze tohoto Prohlášení vlastníka "Zaměření ploch bytových Jednotek",

h) místnosti výměňkové (předávací) stanice, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,

i) místnosti, vč. jejich vybavení a zařízení, nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,

j) obvodové stěny prostorově ohraničující Jednotku i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř Jednotky, jako jsou zejména stěny, stoupací šachty, a to vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů,

k) podlahy, 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,

l) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních i srážkových vod, domovní potrubí odpadních vod až po výpust' (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod, retenční nádrže srážkových vod,

m) rozvody elektrické energie včetně elektroměrových rozvaděčů a jiných technických zařízení až k bytovému jističi za elektroměrem,

n) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet a jiných technických zařízení, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k vodoměrům pro byty, včetně těchto vodoměrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,

o) 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,

p) protipožární zařízení (požární ventilátory, přetlakové klapky, kouřová čidla), nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,

q) 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,

r) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,

s) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení společných částí domu 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,

neuvezené v následujících odstavcích tohoto článku.

2. Společnými částmi pouze některých Jednotek, v tomto prohlášení také jen „SČN1“, jsou:

prostory určené pro parkování. Tyto prostory se nacházejí v 1. nadzemním podlaží (NP), v 1. podzemním podlaží (PP), 2.PP, 3. PP a 4.PP. Jednotlivá parkovací stání jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné Jednotky, označené textově v Příloze 2 "Výčet Jednotek Rezidence Hostivař", kde je v prvním sloupci s názvem "Jednotka" číslo Jednotky a ve sloupci SČN1 (parking) pak příslušné (nebo příslušná) parkovací stání, vždy ve formátu "[číslo parkovacího stání (podlaží)]". Graficky jsou parkovací stání a jejich číslovaná umístění vyznačena v příloze tohoto Prohlášení vlastníka "Zaměření ploch BJ BD Rezidence Hostivař".

K těmto společným částem domu náleží rozvody elektrické energie určené pro tyto prostory, včetně elektroměrových a jiných rozvaděčů, vjezdová vrata do těchto prostor a výtah pro automobily s příslušenstvím.

Tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se rovným dílem na jejich správě, opravách a údržbě pouze vlastníci Jednotek, ke kterým náleží dle tohoto prohlášení spoluvlastnické právo k uvedeným částem. Pouze tito vlastníci Jednotek v domě mají právo parkování v těchto prostorách, a to pouze a jen na parkovacích stáních označených příslušným číslem uvedeným v příloze tohoto Prohlášení vlastníka "Výčet Jednotek Rezidence Hostivař". Jednotkami, k nimž je přiřazeno právo a povinnosti dle tohoto odstavce, zejména spoluvlastnické právo k těmto společným částem, jsou veškeré Jednotky, u nichž je v příloze tohoto Prohlášení vlastníka "Výčet Jednotek Rezidence Hostivař" uveden spoluvlastnický podíl na SČN1 (parking) s uvedením čísla konkrétního parkovacího stání.

Poloha a očíslování jednotlivých parkovacích stání jsou graficky vyznačeny v příloze tohoto Prohlášení vlastníka "Zaměření ploch BJ BD Rezidence Hostivař".

Právo spoluvlastníků SČN1 je omezeno právem vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav.

Článek IV. Spoluvlastnické podíly

Velikost podílů jednotlivých Jednotek na společných částech je uvedena v příloze tohoto Prohlášení vlastníka „Výčet Jednotek Rezidence Hostivař“ ve sloupci "podíl na SČV".

Článek V.

Věcná a jiná práva přecházející se vznikem vlastnického práva k Jednotce na všechny vlastníky Jednotek nebo na některé z nich

Vznikem vlastnictví Jednotek na základě tohoto prohlášení na vlastníka každé jedné z vymezených Jednotek přecházejí práva a povinnosti vyplývající ze smluv týkajících se domu, zejména:

- vyplývajících ze smluv uzavřených prodávajícím s dodavatelem jednotlivých médií a služeb (např. teplo, elektrická energie, voda, kanalizace, telekomunikace apod.)
- z věcných břemen zapsaných ve prospěch dodavatelů jednotlivých médií a služeb na pozemcích parcelních čísel 2413/41 a 2413/63 v katastrálním území 732052 Hostivař, obec Praha

Článek VI.

Stanovy společenství vlastníků Jednotek

Vlastník tímto schvaluje stanovy „Společenství vlastníků pro dům Rezidence Hostivař“, jejichž znění je uvedeno v příloze tohoto Prohlášení vlastníka. V tuto chvíli dosud neznámé údaje ve stanovách budou doplněny před jejich zápisem do veřejného rejstříku.

Článek VII.

Přílohy

Součástí tohoto prohlášení jsou tyto následující přílohy:

1. Výčet Jednotek Rezidence Hostivař
2. Čestné prohlášení o rozestavěné budově
3. Zaměření ploch BJ BD Rezidence Hostivař (9 listů)
vč. schémat a umístění parkovacích stání; balkonů a teras a sklepních kójí
4. Stavební povolení dne č.j. ÚMČ P15 23373/2017/OST/AHe a Rozhodnutí o změně stavby před dokončením, č.j. ÚMČ P15 29027/2018/OST/AHe
5. Geometrický plán pro vyznačení budovy č. 4478-50/2019
6. Stanovy Společenství vlastníků pro dům Rezidence Hostivař

V Praze dne: 26.4.2019



Ing. Petr Kubík
člen představenstva



Ing. Milan Boehm
předseda představenstva