

# P R O H L Á Š E N Í

## PŘI ROZDĚLENÍ PRÁVA K NEMOVITÉ VĚCI NA VLASTNICKÉ PRÁVO K JEDNOTKÁM

Obchodní firma: **DP REAL IMMO Jáchymovská s.r.o.**

IČ: 096 90 824

Sídlo: Preslova 700/76, Stránice, 602 00 Brno – střed

Zapsaná u: Krajského soudu v Brně odd. C, vl. 120300

Zastoupená: Ing. Davidem POLANEM, jednatelem, dat. nar. 7.10.1970

(dále jen „prohlašovatel“),

činí podle ust. § 1166 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku

### prohlášení,

kterým prohlašovatel rozděluje právo k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám

takto:

#### § 1

#### Údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území

Prohlašovatel je vlastníkem nemovitých věcí v obci Liberec a katastrálním území Františkov u Liberce, a to

- pozemku parcelní číslo 114/11, jehož součástí je budova č.p. 416 (bytový dům), část obce Liberec X – Františkov, a
- pozemku parcelní číslo 114/1, vlastnictví zapsáno na listu vlastnictví č. 663.

#### § 2

#### Prohlášení při rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám

- Obsah:
- A) Určení a popis společných částí
  - B) Údaje o jednotkách
  - C) Věcná a jiná práva a závady přecházející vznikem vlastnického práva k jednotce na vlastníky jednotek, první správce
  - D) Pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí, příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku

#### Část A/ URČENÍ A POPIS SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

- 1/ Společnými částmi nemovité věci jsou pozemek parcelní číslo 114/11, jehož součástí je budova (bytový dům) č.p. 416, část obce Liberec X-Františkov (dále jen „dům“), a dále pozemek p.č. 114/1 (ostatní plocha, jiná plocha) jako pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, vše k.ú. Františkov u Liberce.
- 2/ Společnými částmi jsou dále části domu:
- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
  - b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
  - c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyložkování 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 spalinová cesta tepelného spotřebiče,
  - d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce,
  - e) jiné místnosti a prostory nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
  - f) částmi domu jsou také 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
  - g) společnými částmi domu jsou rovněž podlahy, vyjma podlahových krytin v jednotkách 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
  - h) 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,
- 3/ Společnými částmi jsou rovněž:
- a) přípojky od hlavního řádu 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 před elektroměrem,
  - c) rozvody studené a teplé vody včetně stoupacích šachet a vodoměrné šachty, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, to se netýká rozvodů uvnitř bytu,
  - d) domovní výměňková stanice a veškerá související technologická zařízení, rozvody tepla včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, to se netýká rozvodů uvnitř bytu
  - e) protipožární zařízení vč. záložního zdroje, hasící přístroje,
  - f) nouzové osvětlení vč. záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
  - g) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
  - h) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vrata a jiné
  - i) příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno,
  - j) kamerový systém se záznamem obrazu,
  - k) zábradlí ve společných prostorách, jakož i zábradlí na balkonech příslušných bytů,
  - l) domovní schránky,
  - m) vybavení úklidové komory,
  - n) vsakovací šachta na dešťovou vodu,
  - o) prostor pro nádoby na komunální odpad, dopravní značení
  - p) vysázená zeleň
  - q) oplocení pozemku, branka, vjezdová závora
  - r) zařízení pro dálkový odpočet spotřeby tepla a vody

(vše dále jen „společné části“).

## **ČÁST B/ ÚDAJE O JEDNOTKÁCH**

### **1/ Jednotka (byt) č. 416/1**

Byt umístěný ve 1. nadzemním a 1. podzemním podlaží domu, účel užívání bydlení.  
Podlahová plocha jednotky podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí **56,5 m<sup>2</sup>**.

Byt sestává z těchto místností:

- v 1. NP, kterými jsou: **předsíň, obývací pokoj + kk, pokoj, koupelna s WC a**
- v 1. PP místnost označená **416/1** (sklep)

K vlastnictví bytu náleží podíl o velikosti 565/5248 na společných částech.

Jednotka uvedená v tomto odstavci vymezená tímto prohlášením je v souladu s § 1159 občanského zákoníku jednotka zahrnující byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech vzájemně spojené a neoddělitelné.

### **2/ Jednotka (byt) č. 416/2**

Byt umístěný ve 1. nadzemním a 1. podzemním podlaží domu, účel užívání bydlení.  
Podlahová plocha jednotky podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí **59,6 m<sup>2</sup>**.

Byt sestává z těchto místností:

- v 1. NP, kterými jsou: **předsíň, obývací pokoj + kk, pokoj, koupelna s WC a**
- v 1. PP místnost označená **416/2** (sklep)

K vlastnictví bytu náleží podíl o velikosti 596/5248 na společných částech.

Jednotka uvedená v tomto odstavci vymezená tímto prohlášením je v souladu s § 1159 občanského zákoníku jednotka zahrnující byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech vzájemně spojené a neoddělitelné.

### **3/ Jednotka (byt) č. 416/3**

Byt umístěný ve 1. nadzemním a 1. podzemním podlaží domu, účel užívání bydlení.  
Podlahová plocha jednotky podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí **58,7 m<sup>2</sup>**.

Byt sestává z těchto místností:

- v 1. NP, kterými jsou: **předsíň, obývací pokoj + kk, pokoj, pokoj, koupelna s WC a**
- v 1. PP místnost označená **416/3** (sklep)

K vlastnictví bytu náleží podíl o velikosti 587/5248 na společných částech.

Jednotka uvedená v tomto odstavci vymezená tímto prohlášením je v souladu s § 1159 občanského zákoníku jednotka zahrnující byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech vzájemně spojené a neoddělitelné.

### **4/ Jednotka (byt) č. 416/4**

Byt umístěný ve 2. nadzemním a 1. podzemním podlaží domu, účel užívání bydlení.  
Podlahová plocha jednotky podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí **56,7 m<sup>2</sup>**.

Byt sestává z těchto místností:

- ve 2. NP, kterými jsou: **předsíň, obývací pokoj + kk, pokoj, koupelna s WC a**
- v 1. PP místnost označená **416/4** (sklep)

K vlastnictví bytu náleží podíl o velikosti 567/5248 na společných částech.

Jednotka uvedená v tomto odstavci vymezená tímto prohlášením je v souladu s § 1159 občanského zákoníku jednotka zahrnující byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech vzájemně spojené a neoddělitelné.

5/ **Jednotka (byt) č. 416/5**

Byt umístěný ve 2. nadzemním a 1. podzemním podlaží domu, účel užívání bydlení.

Podlahová plocha jednotky podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí **59,6** m<sup>2</sup>.

Byt sestává z těchto místností:

- ve 2. NP, kterými jsou: **předsíň, obývací pokoj + kk, pokoj, koupelna s WC a**
- v 1. PP místnost označená **416/5** (sklep)

K vlastnictví bytu náleží podíl o velikosti 596/5248 na společných částech.

Jednotka uvedená v tomto odstavci vymezená tímto prohlášením je v souladu s § 1159 občanského zákoníku jednotka zahrnující byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech vzájemně spojené a neoddělitelné.

6/ **Jednotka (byt) č. 416/6**

Byt umístěný ve 2. nadzemním a 1. podzemním podlaží domu, účel užívání bydlení.

Podlahová plocha jednotky podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí **58,7** m<sup>2</sup>.

Byt sestává z těchto místností:

- ve 2. NP, kterými jsou: **předsíň, obývací pokoj + kk, pokoj, koupelna s WC a**
- v 1. PP místnost označená **416/6** (sklep)

K vlastnictví bytu náleží podíl o velikosti 587/5248 na společných částech.

Jednotka uvedená v tomto odstavci vymezená tímto prohlášením je v souladu s § 1159 občanského zákoníku jednotka zahrnující byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech vzájemně spojené a neoddělitelné.

7/ **Jednotka (byt) č. 416/7**

Byt umístěný ve 3. nadzemním a 1. podzemním podlaží domu, účel užívání bydlení.

Podlahová plocha jednotky podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí **56,7** m<sup>2</sup>.

Byt sestává z těchto místností:

- ve 3. NP, kterými jsou: **předsíň, obývací pokoj + kk, pokoj, koupelna s WC a**
- v 1. PP místnost označená **416/7** (sklep)

K vlastnictví bytu náleží podíl o velikosti 567/5248 na společných částech.

Vlastníku jednotky náleží výlučné právo užívání části společných prostor – parkovací stání v 1. podzemním podlaží domu (na schématech podlaží domu označeno jako A1).

Jednotka uvedená v tomto odstavci vymezená tímto prohlášením je v souladu s § 1159 občanského zákoníku jednotka zahrnující byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech vzájemně spojené a neoddělitelné.

8/ **Jednotka (byt) č. 416/8**

Byt umístěný ve 3. nadzemním a 1. podzemním podlaží domu, účel užívání bydlení.

Podlahová plocha jednotky podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí **59,6 m<sup>2</sup>**.

Byt sestává z těchto místností:

- ve 3. NP, kterými jsou: **předsíň, obývací pokoj + kk, pokoj, koupelna s WC a**
- v 1. PP místnost označená **416/8** (sklep)

K vlastnictví bytu náleží podíl o velikosti 596/5248 na společných částech.

Vlastníku jednotky náleží výlučné právo užívání části společných prostor – parkovací stání v 1. podzemním podlaží domu (na schématech podlaží domu označeno jako A2).

Jednotka uvedená v tomto odstavci vymezená tímto prohlášením je v souladu s § 1159 občanského zákoníku jednotka zahrnující byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech vzájemně spojené a neoddělitelné.

9/ **Jednotka (byt) č. 416/9**

Byt umístěný ve 3. nadzemním a 1. podzemním podlaží domu, účel užívání bydlení.

Podlahová plocha jednotky podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí **58,7 m<sup>2</sup>**.

Byt sestává z těchto místností:

- ve 3. NP, kterými jsou: **předsíň, obývací pokoj + kk, pokoj, koupelna s WC a**
- v 1. PP místnost označená **416/9** (sklep)

K vlastnictví bytu náleží podíl o velikosti 587/5248 na společných částech.

Vlastníku jednotky náleží výlučné právo užívání části společných prostor – parkovací stání v 1. podzemním podlaží domu (na schématech podlaží domu označeno jako A3).

Jednotka uvedená v tomto odstavci vymezená tímto prohlášením je v souladu s § 1159 občanského zákoníku jednotka zahrnující byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech vzájemně spojené a neoddělitelné.

**ČÁST C/ VĚCNÁ A JINÁ PRÁVA A ZÁVADY PŘECHÁZEJÍCÍ VZNIKEM VLASTNICKÉHO PRÁVA K JEDNOTCE NA VLASTNÍKY JEDNOTEK, URČENÍ SPRÁVCE**

- 1/ Společné části zatěžuje věcné břemeno pro ČEZ Distribuce, a.s., zapsáno v řízení V-9027/2021-505, které přechází na jednotky; jiné závady na vlastníky jednotek nepřechází.

- 2/ Na vlastníky jednotek vznikem vlastnického práva přechází práva a povinnosti dané obsahem vlastnického práva k jednotce stanoveným občanským zákoníkem, a práva a povinnosti, která má vlastník jednotky podle stanov společenství vlastníků v budově.
- 3/ Na vlastníky jednotek přecházejí práva a povinnosti jako členů společenství v domě podílet se podle rozhodnutí společenství vlastníků na nákladech spojených se smlouvami na údržbu domu a náklady na servis technických a technologických zařízení instalovaných v domě. Vlastníci jednotek jsou povinni strpět pořizování kamerového záznamu společných prostor.
- 4/ Prvním správcem domu je prohlášovatel.

**ČÁST D/ PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU, PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ, PŘÍSPĚVKY NA NÁKLADY SPOJENÉ SE SPRÁVOU DOMU A POZEMKU**

D I.

- 1/ Správa zahrnuje vše, co je nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, pro zachování nebo zlepšení společných částí a péče o ně, pro zřízení, udržování, anebo zlepšení zařízení v domě nebo na pozemku.
- 2/ Správou se dále rozumí činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, a to
  - /2.1/ 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,
  - /2.2/ revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
  - /2.3/ údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
  - /2.4/ 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.
  - /2.5/ 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,
  - /2.6/ 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,
  - /2.7/ vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
  - /2.8/ uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy
  - /2.9/ 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,
  - /2.10/ výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- 3/ K zajištění správy domu a pozemku správce sjedná smlouvy týkající se zejména zajištění činností spojených se správou, zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si uživatelé jednotek zajišťují u dodavatele přímo, pojištění domu, nájmu společných částí domu a zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s

užíváním jednotek. Součástí správy je dohled na plnění uzavřených smluv a vymáhání nároků z porušení povinností uživatelů jednotek a třetích osob.

- 4/ Nesplní-li uživatel jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky nebo domu, činí správce opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku.

## D II.

- 1/ Vlastník jednotky má tato práva:

- /1.1/ svobodně spravovat a výlučně užívat svoji jednotku,
- /1.2/ užívat společné části domu podle pravidel stanovených správcem;
- /1.3/ na vyžádání se dozvědět jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě;
- /1.4/ seznámit se s výsledky hospodaření nahlížet do veškerých dokladů vedených při správě domu;
- /1.5/ obdržet vyúčtování příspěvků na správu a záloh na služby týkající se jeho jednotky;
- /1.6/ účastnit se činnosti společenství, zejména účastnit se shromáždění společenství, volit a být volen do orgánů společenství;
- /1.7/ se souhlasem správce zřídit si sídlo firmy ve své jednotce.

- 2/ Vlastník jednotky je povinen:

- /2.1/ udržovat svoji jednotku v řádném stavu;
- /2.2/ udržovat pořádek ve společných částech domu a na pozemcích příslušejících k domu podle pravidel stanovených správcem a nejsou-li stanovena tak, aby je nepoškozoval, nezneškodnoval a užíval v souladu s dobrými mravy;
- /2.3/ neomezit či nebránit vlastníkově jiné jednotky ve výkonu jeho práv nebo ve výkonu práv správce ve správě domu a pozemku;
- /2.4/ do jednoho měsíce od zápisu jeho vlastnictví k jednotce v katastru nemovitostí oznámit tuto skutečnost správci a sdělit údaje potřebné k zanesení jeho členství do evidence a sdělit údaje o dalších osobách, které v jeho jednotce budou bydlet; dojde-li ke změně počtu osob bydlících v jednotce, je vlastník povinen změnu oznámit správci do 15 dnů poté, co tato změna nastala;
- /2.5/ oznámit správci, adresu a kontaktní údaje osoby/osob, kterým svoji jednotku přenechá do užívání;
- /2.6/ platit správcem stanovené úhrady na správu domu a pozemku
- /2.7/ umožnit, upravuje-li stavebně svou jednotku, na základě předchozí výzvy správce do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části;
- /2.8/ zdržet se všeho, co brání v údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, které správce provádí při výkonu správy domu nebo pozemku a společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožnit do nich přístup;
- /2.9/ vlastník je povinen strpět přístup správce do jeho jednotky za účelem instalace, údržby a odečtu zařízení pro měření spotřeb plnění poskytovaných správcem vlastníkově jednotky; poruší-li vlastník přes opakovanou výzvu svoji povinnost umožnit takový přístup, je povinen uhradit správci smluvní pokutu ve výši Kč 5.000,-- a to i opakovaně;
- /2.10/ neprodleně upozorňovat správce na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod;
- /2.11/ odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil nebo ti, kdo s ním jednotku užívají, nebo nájemníci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností a další osoby, jimž umožnil přístup do domu nebo do jednotky;
- /2.12/ provádět úklid společných částí domu a pozemku podle rozpisu stanoveného správcem, pokud není tato služba sjednána dodavatelsky;
- /2.13/ dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a zachovávat náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů;

- /2.14/ uhradit správci zvýšené náklady na údržbu společných částí domu, pokud budou vyvolány chovem zvířete ve vlastnickově jednotce, případně chov ukončit, bude-li chov působit vlastníkům ostatních jednotek obtíže nepřiměřené poměrům v domě;
  - /2.15/ dodržovat pokyny dané správcem při správě domu a jeho společných prostor a vůči správci plnit povinnosti vyplývající ze správy domu;
  - /2.16/ vyžádat si souhlas správce v případě, že chce zasahovat do fasády, střechy případně jiných vnějších prvků domu;
  - /2.17/ dodržovat zákaz kouření ve všech společných prostorách domu, a to včetně garáže.
- 3/ Správce může pověřit třetí osobu zajištěním činností správy domu a pozemku.

### D III.

- 1/ Osobou odpovědnou za správu je správce.
- 2/ K používání společných částí domu se stanovují tato pravidla:
- a) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, výtahy a další prostory určené pro společné užívání. Správce může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny uživatele jednotek a pro další osoby vstupující do domu.
  - b) Uživatel jednotky je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních uživatelů jednotek.
  - c) V případě chovu domácích zvířat je uživatel jednotky povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečištěním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřečehovávat zvířata a nekrmít je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Uživatel jednotky je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
  - d) Uživatel jednotky je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
  - e) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen uživatel jednotky zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve společných prostorách a skladech, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
  - f) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem správce; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se uživatel jednotky zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Uživatel jednotky se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací správcem.
  - g) Uživatel jednotky je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky.
  - h) Pokud uživatel uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním uživatelům jednotek. K hlavním uzávěrům vody, tepla, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách uživatele jednotky, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za jeho nepřítomnosti.
  - i) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, výměňkové stanice, úklidové komory a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.

- j) Každý uživatel jednotky je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování třetích osob. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý uživatel jednotky zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- k) Uživatel jednotky povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve společných prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do společných prostor.
- l) Správce zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením.

Správce je oprávněn v případě potřeby pravidla pro užívání společných prostor změnit či doplnit.

#### D IV. HOSPODAŘENÍ DOMU, PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU

- 1/ Správce sestavuje na každý kalendářní rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů na správu, náklady na služby, údržbu, případně investice a zdroje jejich krytí a stanovuje příspěvek na správu a záloh na služby.
- 2/ Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké rezervy finančních prostředků na opravy společných částí domu a případně investice v domě plánované v letech budoucích.
- 3/ Vlastník jednotky, který jednotku koupí od správce, je povinen hradit příspěvek na správu domu a pozemku ( fond údržby a oprav). Výše úhrady na tyto účely stanoví správce a povinnost k těmto úhradám vzniká vlastníkovu bytu prvním dnem po dni právních účinků vkladu vlastnického práva vlastníka jednotky do katastru nemovitostí.
- 4/ Vlastník jednotky počínaje prvním dnem po dni právních účinků vkladu vlastnického práva vlastníka jednotky do katastru nemovitostí je povinen platit zálohy na služby, zahrnující zejména dodávku tepla a ohřev vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, elektřinu pro provoz zařízení společných zařízení, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, údržbu a úklid komunikací a pozemků, odměna za správu, servis a výměna měřičů tepla a vody, pojištění nemovitosti, protipožární opatření a revize, provoz společných technologických zařízení..
- 5/ Příspěvky a zálohy platí vlastníci jednotek měsíčně, a to vždy do 15. (patnáctého) dne měsíce, na který jsou příspěvky a zálohy hrazeny. Výše měsíční zálohy je stanovena statutárním orgánem správcem jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na příspěvky a na služby vyplývající ze sestaveného rozpočtu na příslušný kalendářní rok. Statutární orgán nebo správce má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.
- 6/ Nevýčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
- 7/ Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká správci povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- 8/ Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení, jaké dluhy související se správou domu pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce správci.
- 9/ Náklady na služby se rozúčtují dle zvláštního právního předpisu.
- 10/ Příspěvky na správu a zálohy je správce povinen za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, vyúčtovat.

D V.

Ustanovení částí D tohoto prohlášení pozbývají platnosti vznikem společenství vlastníků v domě; vznikem společenství budou pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku určena stanovami společenství a rozhodnutím shromáždění společenství.

### § 3 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Toto prohlášení bylo vyhotoveno ve čtyřech stejnopisech, jedno vyhotovení je určeno pro řízení u příslušného katastrálního úřadu.

Podepsáno dne 31. srpna 2022.

DP REAL IMMO Jáchymovská s.r.o.  
Ing. David Polan - jednatel

Přílohy: Příloha č. 1 – poloha jednotek v budově

---

#### PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu  
**20537/107/2022/IV**

Já, níže podepsaný **JUDr. Miloš JURAČKA, advokát**, se sídlem nám. Dr. E. Beneše 4/12, 460 01 Liberec 1, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou v Praze pod evidenčním číslem 5389

**p r o h l a š u j i,**

že tuto listinu, kterou jsem sám sepsal, přede mnou vlastnoručně v(e) 4 vyhotovení(ch) podepsal (a/li/y):

<b>107/</b>	Jméno a příjmení :	<b>David Polan</b>	(dat.nar.)	<b>7.10.1970</b>
	Bytem (s místem pobytu) :	Senovážná 996/6, Praha 1 – Nové Město		
	jehož (jejíž) totožnost jsem zjistil z	občanského průkazu č. 201162914	platný do:	29.10.2022

V Liberci dne 31.8. 2022

JUDr. Miloš JURAČKA  
advokát