

## Prohlášení vlastníka

dle §5 zákona č. 72/1994 Sb.

**Vlastník:** SBD pracovníků energetiky a dopravy  
Tusarova 30, Praha 7, 170 00  
IČO 032824


**Budova:** č.p. 1689  
na č. parc. 1838/2, 4, 5 \*  
k.ú. Braník


Vlastník prohlašuje, že vymezuje v budově jednotky podle § 2, písm. f a § 5 zákona č. 72/1994 Sb.

**Obsah prohlášení:**

- A. Popis budovy
- B. Vymezení jednotek v budově
- C. Určení společných částí budovy
- D. Úprava práv k pozemku
- E. Práva a závazky budovy
- F. Hospodaření budovy
- G. Pravidla pro správu společných částí budovy a určení správce
- H. Závěr

Dne:

  
Ing. Jiří Zápotocký  
místopředseda představenstva  
SBD PED

  
Ing. Karel Drouš  
předseda představenstva  
SBD PED

Stavební bytové družstvo  
pracovníků energetiky a dopravy  
170 00 PRAHA 7, Tusarova 30  
2

\* opraveno: Kalatova 1  
12.7.2001

## A. Popis budovy

Budova č.p. 1689 je umístěna na parcele č. parc. 1838/2<sup>4,5</sup> o výměře 874 m<sup>2</sup> v k.ú. Braník v ul. Branická v Praze 4.

Vlastníkem budovy je Stavební bytové družstvo pracovníků energetiky a dopravy. Vlastnictví budovy je zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č.1798 k.ú. Braník na Katastrálním úřadě Praha - město. Zápis byl proveden na podkladě kolaudačního rozhodnutí vydaného Odborem výstavby ONV Praha 4 dne 25.10.1990 pod č.j. 2194/90 - SK.

Pozemek č.parc. 1838/2 je ve vlastnictví Obce hl.m. Praha. K budově nepatří žádné další objekty.

## B. Vymezení jednotek v budově

včetně jejich popisu a stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku.

Vlastník vymezuje v budově podle zákona č. 72/1994 Sb.

### 4 4 j e d n o t e k

- a sice:
- 1) 36 bytů
  - 2) 5 garáží
  - 3) 3 jednotky občanského a technického vybavení

Každá jednotka je označena číslem ve tvaru zlomku. Číslo popisné náležející k jednotce je podlomeno jejím pořadovým číslem. Pořadovému číslu garáží je předřazena číslice 100 pro odlišení od bytových jednotek, jednotkám občanského a technického vybavení číslice 50. Číslování a rozmístění jednotek v budově je zřejmé ze schématu jednotlivých podlaží budovy, které je přílohou tohoto prohlášení.

Přehled všech vymezených jednotek je sestaven v následující tabulce s uvedením jejich čísla, čísla podlaží dle umístění jednotky, podlahových ploch a příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech budovy.

poř. č.	číslo jednotky	podlaží	Podlahová plocha jednotky m <sup>2</sup>	spoluvlastnický podíl na společných částech budovy
1.	1689/1	2.NP	83,47	835/31257
2.	1689/2	2.NP	92,04	920/31257
3.	1689/3	2.NP	53,41	534/31257
4.	1689/4	2.NP	37,90	379/31257
5.	1689/5	2.NP	37,30	373/31257
6.	1689/6	2.NP	37,21	372/31257
7.	1689/7	2.NP	83,07	831/31257

\* opravena: Kaláčová<sup>2</sup>

12. 7. 2001

pol. č.	číslo jednotky	podlaží	Podlahová plocha jednotky m <sup>2</sup>	spoluvlastnický podíl na společných částech budovy
8.	1689/8	2.NP	66,57	666/31257
9.	1689/9	2.NP	65,97	660/31257
10.	1689/10	3.NP	83,57	836/31257
11.	1689/11	3.NP	92,94	929/31257
12.	1689/12	3.NP	52,51	525/31257
13.	1689/13	3.NP	37,90	379/31257
14.	1689/14	3.NP	37,20	372/31257
15.	1689/15	3.NP	37,80	378/31257
16.	1689/16	3.NP	81,87	819/31257
17.	1689/17	3.NP	65,77	658/31257
18.	1689/18	3.NP	66,07	661/31257
19.	1689/19	4.NP	84,57	846/31257
20.	1689/20	4.NP	92,34	923/31257
21.	1689/21	4.NP	52,81	528/31257
22.	1689/22	4.NP	37,80	378/31257
23.	1689/23	4.NP	37,80	378/31257
24.	1689/24	4.NP	36,90	369/31257
25.	1689/25	4.NP	81,77	818/31257
26.	1689/26	4.NP	66,07	661/31257
27.	1689/27	4.NP	66,57	666/31257
28.	1689/28	5.NP	84,07	841/31257
29.	1689/29	5.NP	92,54	925/31257
30.	1689/30	5.NP	52,51	525/31257
31.	1689/31	5.NP	37,30	373/31257
32.	1689/32	5.NP	37,80	378/31257
33.	1689/33	5.NP	37,30	373/31257
34.	1689/34	5.NP	81,27	813/31257
35.	1689/35	5.NP	65,77	658/31257
36.	1689/36	5.NP	66,57	666/31257
37.	1689/51	1.NP	167,64	1676/31257
38.	1689/52	1.NP	385,28	3853/31257
39.	1689/53	6.NP	39,50	395/31257
40.	1689/108	1.PP	213,68	2137/31257
41.	1689/109	1.PP	15,84	158/31257
42.	1689/110	1.PP	15,84	158/31257
43.	1689/112	1.PP	31,69	317/31257
44.	1689/114	1.PP	31,69	317/31257

Legenda zkratek: NP – nadzemní podlaží  
PP – podzemní podlaží

Každá jednotka je ohraničena:

- ustupními dveřmi do jednotky a do příslušenství umístěného mimo jednotku (sklep).
- hlavními uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynu a elektrickými pojistkami pro jednotku.
- vnitřními plochami stěnových pláštů včetně oken, skleněných výplní a zábradlí lodžii a vnitřních stavebních konstrukcí ohraničujících jednotku.

Popis bytů

Skladba bytů a plochy místností včetně příslušenství jsou uvedeny v následující tabulce:

byt č.	pokoj	pokoj	pokoj	pokoj	kuch.	před-síň	kou-pel.	WC	ko-mo-ra	skl-ep	podl. plo-cha	bal-kon
1	18,96	14,60	12,61	11,80	7,24	10,11	4,35	2,20	-	1,6	83,47	3,90
2	28,59	14,46	12,62	-	11,57	12,91	5,63	2,20	2,76	1,3	72,04	3,36
3	16,15	14,01	-	-	9,48	7,25	3,12	1,20	-	2,2	53,41	-
4	12,72	-	-	-	11,74	4,57	3,05	0,88	2,64	2,3	37,90	-
5	20,34	-	-	-	4,12	4,57	3,05	0,88	2,64	1,7	37,30	-
6	20,14	-	-	-	3,94	4,57	3,05	0,79	2,52	2,2	37,21	-
7	20,38	14,10	11,60	-	9,15	18,16	3,60	1,08	1,50	3,5	83,07	6,31
8	20,72	12,51	9,17	-	5,85	9,98	3,30	0,99	1,85	2,2	66,57	6,26
9	20,72	12,51	9,17	-	6,60	11,08	3,30	0,99	-	1,6	65,97	6,34
10	18,96	14,60	12,61	11,80	7,24	10,11	4,35	2,20	-	1,7	83,57	3,90
11	27,30	14,46	12,62	-	15,28	10,93	5,49	1,38	3,28	2,2	92,94	3,36
12	16,15	14,01	-	-	9,48	7,25	3,12	1,20	-	1,3	52,51	-
13	12,50	-	-	-	11,96	4,57	3,05	0,88	2,64	2,3	37,90	-
14	20,34	-	-	-	4,12	4,57	3,05	0,88	2,64	1,6	37,20	-
15	14,77	-	-	-	10,44	6,46	3,05	0,88	-	2,2	37,80	-
16	20,38	13,06	14,75	-	9,15	16,55	3,60	1,08	1,00	2,3	81,87	6,31
17	20,72	12,51	9,17	-	5,71	9,98	3,30	0,99	1,99	1,4	65,77	6,26
18	20,72	12,51	9,17	-	7,70	9,98	3,30	0,99	-	1,7	66,07	6,34
19	18,96	12,48	11,80	10,87	7,24	13,97	4,35	2,20	-	2,7	84,57	3,90
20	27,81	13,55	11,09	-	17,64	9,81	6,47	1,97	2,40	1,6	92,34	3,36
21	16,15	14,01	-	-	9,48	7,25	3,12	1,20	-	1,6	52,81	-
22	14,36	-	-	-	10,00	4,31	4,29	-	2,64	2,2	37,80	-
23	20,34	-	-	-	4,12	4,21	3,05	1,24	2,64	2,2	37,80	-
24	20,34	-	-	-	4,12	4,57	3,05	0,88	2,64	1,3	36,90	-
25	20,38	14,10	11,60	-	9,15	18,26	3,60	1,08	1,40	2,2	81,77	6,31
26	20,72	12,51	9,17	-	7,70	9,98	3,30	0,99	-	1,7	66,07	6,26
27	20,72	12,51	9,17	-	7,70	9,98	3,30	0,99	-	2,2	66,57	6,34
28	18,96	14,60	12,61	11,80	7,24	10,66	4,70	1,30	-	2,2	84,07	3,90
29	18,59	14,46	12,62	8,85	12,72	12,91	5,63	2,20	2,76	1,8	92,54	3,36
30	16,15	14,01	-	-	9,48	7,25	3,12	1,20	-	1,3	52,51	-
31	14,00	-	-	-	10,46	4,21	4,29	-	2,64	1,7	37,30	-
32	20,34	-	-	-	4,12	4,21	4,29	-	2,64	2,2	37,80	-
33	20,34	-	-	-	4,12	4,57	3,93	-	2,64	1,7	37,30	-
34	20,38	14,75	13,06	-	8,43	18,27	3,60	1,08	-	1,7	81,27	6,31
35	20,72	12,51	9,17	-	6,60	9,98	3,30	0,99	1,10	1,4	65,77	6,26
36	20,72	12,51	9,17	-	7,70	9,98	3,30	0,99	-	2,2	66,57	6,34

Balkon (lodžie) je součástí převáděných bytů, i když se do podlahové plochy bytové jednotky ve smyslu zákona č. 72/94 Sb. nezapočítává. Sklep tvoří příslušenství bytu, které není s bytem pod jedním uzavřením, a je umístěn v 1. podzemním podlaží. Ve schématu rozmístění jednotek je samostatně označen shodným číslem jednotky jako byt. Součástí bytu jsou i listovní schránka, zvonek a domácí telefon, instalované ve společných prostorách budovy, dále vnitřní instalace včetně uzavíracích ventilů (potrubní

rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace, odpady apod.) kromě stoupacích vedení a také vybavení bytu uvedené v pasportech bytů podepsaných družstevníky při převzetí bytů do užívání - kuchyňská linka, vestavěné skříně, sporák, sanitární zařizovací předměty, baterie apod.

#### Popis garáží

V budově jsou tři typy garáží. Dvě samostatné garáže, dvě garáže s kapacitou dvou stání a jedna halová garáž s kapacitou osmi stání. Všechny garáže jsou umístěny v 1. podzemním podlaží budovy se samostatnými vjezdy z venkovního prostoru. Součástí garáží jsou ocelová vrata a vnitřní instalace a vybavení - osvětlovací tělesa, zásuvky, vypínače a rozvodné krabice.

#### Popis jednotek občanské a technické vybavenosti

V budově jsou umístěny dvě jednotky občanské vybavenosti a jedna jednotka technické vybavenosti. Obě jednotky občanské vybavenosti jsou umístěny v 1. nadzemním podlaží se samostatnými vstupy z venkovního prostoru. Jednotka tech. vybavenosti - kotelna SBD Nový domov - je umístěna ve střešní nástavbě budovy.

Jednotka č. 1689/51 je provozovna Hygie s příslušným provozním a sociálním zázemím. Samostatný vstup do této jednotky je z ulice Nad Přívozem. Součástí vymezené jednotky je i předložené vstupní schodiště, které není v podlahové ploše jednotky započteno. Podlahová plocha jednotky o celkové výměře 167,74 m<sup>2</sup> se skládá z těchto místností:

zádveří	4,90 m <sup>2</sup>	WC muži	3,90 m <sup>2</sup>
kadeřnictví	48,46 m <sup>2</sup>	WC ženy	3,70 m <sup>2</sup>
čekárna	16,18 m <sup>2</sup>	WC zaměstnanci	3,10 m <sup>2</sup>
mytí hlav	11,73 m <sup>2</sup>	umývárna	5,45 m <sup>2</sup>
prádelna	4,48 m <sup>2</sup>	šatna	6,38 m <sup>2</sup>
sklad - přípravna	7,99 m <sup>2</sup>	denní místnost	12,90 m <sup>2</sup>
zádveří	4,90 m <sup>2</sup>	sklad	5,80 m <sup>2</sup>
holičství	19,46 m <sup>2</sup>	sklad	1,40 m <sup>2</sup>
komunikace	10,93 m <sup>2</sup>		
úklid. komora	0,88 m <sup>2</sup>		

Jednotka č. 1689/52 je prodejna s příslušejícím provozním a sociálním zázemím. Vstup do prodejny je z ulice Branické přes rampu přiléhající k uliční fasádě. Zadní vstup do prodejny a zásobování je řešeno dvěma rampami přiléhající k příjezdové komunikaci do dvorní části vnitrobloku. Rampy jsou součástí prodejny přestože nejsou v podlahové ploše započteny.

Podlahovou plochu jednotky o celkové výměře 385,28 m<sup>2</sup> tvoří:

prodejna	144,09 m <sup>2</sup>	úklid. komora	1,32 m <sup>2</sup>
sklad	58,34 m <sup>2</sup>	šatna ženy	8,97 m <sup>2</sup>
sklad	29,50 m <sup>2</sup>	umývárna	7,04 m <sup>2</sup>
sklad	42,56 m <sup>2</sup>	WC	1,17 m <sup>2</sup>
sklad	19,26 m <sup>2</sup>	WC + předsíň	2,97 m <sup>2</sup>
manipul. prostor	24,44 m <sup>2</sup>	komunikace	22,68 m <sup>2</sup>
kancelář	8,35 m <sup>2</sup>	vstup - prodejna	3,32 m <sup>2</sup>
denní místnost	7,88 m <sup>2</sup>	vstup - zázemí	3,39 m <sup>2</sup>

Součástí jednotek občanského vybavení jsou vnitřní instalace vč. uzavíracích ventilů a přípojných skříní, kromě stoupacích vedení, obdobně jako u bytů, a dále vybavení sociálního zázemí - sanitární

zařizovací předměty, baterie ap.

Jednotka technického vybavení označená č. 1689/53 je bloková plynová kotelna, která zásobuje teplem sousední objekty SBD Nový domov. Jednotka je umístěna ve střešní nástavbě objektu. Skládá se ze dvou místností:

kotelna	29,20 m <sup>2</sup>
ventilátory	10,30 m <sup>2</sup>
plocha jednotky	39,50 m <sup>2</sup>

Pro obsluhu kotelny je určeno používání WC umístěné ve společné části budovy v 6. NP společně s obsluhou sousední kotelny, která slouží pro zásobování budovy čp. 1689. Součástí vymezené jednotky jsou její vnitřní instalace vč. uzavíracích ventilů a přípojných skříní.

### C. Určení společných částí budovy

Společnými částmi budovy jsou:

- 1) společné konstrukční části - základy včetně izolací, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, obvodové a nosné zdivo, střecha
- 2) společné domovní prostory - vchody, schodiště, chodby, prádelna, sušárna, mandl, úklidové komory, sklady, dílna, místnost pro ukládání kočárků a kol a místnosti technického zázemí objektu - kotelna, boiler, přečerpávací stanice, redukční stanice plynu, výtahová šachta a strojovna výtahu.
- 3) společné technické zařízení - rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, vody, plynu, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací, rozvody vzduchotechniky, hromosvod, vybavení prádelny a mandlu, výtah a technologické zařízení v místnostech technického zázemí objektu.

Společné části budovy mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek z titulu svého spoluvlastnického práva.

Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným podílem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v budově. Hodnoty spoluvlastnických podílů konkrétní jednotky jsou uvedeny v části B. prohlášení.

Některé domovní prostory uvedené v bodě 2) včetně jejich vybavení jsou společné pouze pro bytové jednotky. Jedná se o prádelnu, sušárnu, mandl a místnost pro ukládání kol a kočárků.

### D. Úprava práv k pozemku

Pozemek č. parc. 1838/2, na kterém je budova postavena, je ve vlastnictví Obce hl. m. Praha. Ke dni zpracování tohoto prohlášení nejsou práva k pozemku mezi vlastníkem budovy a vlastníkem pozemku vzájemně upravena. Jednání o úpravě práv s vlastníkem pozemku vede dosavadní vlastník budovy SBD PED. Úpravu práv provede způsobem projednaným a odsouhlaseným vlastníky jednotek v souladu s platnými zákonnými předpisy. Vlastníci se na nákladech spojených s úpravou práv k pozemku budou podílet v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickému podílu na společných částech budovy. Vypořádání vztahu k pozemku bude s vlastníky jednotek upraveno písemnou smlouvou dle ustanovení § 21 zák. č. 72/1994 Sb.

## E. Práva a závazky budovy

Z vlastníka budovy na vlastníky jednotek přecházejí práva a závazky týkající se budovy a jejích společných částí a to:

- práva dodávek medií (vody, el. energie) a služeb (odvod splašků, odvoz odpadků) na základě smluv o dodávkách medií a výkonu služeb uložených u správce budovy,
- právo dodávky tepla a teplé vody z domovní kotelny, umístěné na střeše objektu, kterou provozuje vlastník budovy SBD PED

Vlastník budovy prohlašuje, že na nemovitosti neváznou žádné závazky a právní povinnosti, které by přecházely na vlastníky jednotek.

## F. Hospodaření budovy

Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy a pozemku.

Správce je povinen evidovat náklady na správu budovy a výdaje za služby odděleně od ostatních budov.

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, provozem a opravami společných částí budovy a pozemku (dále jen "výdaje na správu budovy") podle velikosti svých spoluvlastnických podílů a na výdaje za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (dále jen "výdaje za služby") podle zásad uplatňovaných pro způsob přispívání nájemců družstevních bytů v budově.

Správce sestavuje na každý rok rozpočet budovy, který představuje přehled plánovaných nákladů na údržbu, opravy, poskytování služeb, případné investice a zdrojů jejich krytí. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření střediska v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí budov a případné investice v budovách plánované v letech budoucích a financování provozu budov v průběhu roku.

Vlastníci jednotek jsou povinni platit zálohy na úhradu nákladů spojených se správou budov a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby) na účet správce do 5. dne každého měsíce. Výše záloh stanoví správce po projednání se společenstvím vlastníků v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období.

Vyúčtování záloh provede správce do 30.6. kalendářního roku následujícího po skončení zúčtovacího období. Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do 60ti dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek.

Dlouhodobá záloha na opravy společných částí budovy se s vlastníkem jednotky vyúčtovává pouze při změně správce. Správce je však povinen informovat společenství vlastníků o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně jedenkrát ročně.

Výdaje představují zejména:

A) Výdaje na správu budov

- a) náklady na údržbu a opravy společných částí budov a pozemků příslušejících k budovám, včetně osobních nákladů provozních pracovníků zajišťujících opravy a údržbu,
- b) pojištění budov

B) Výdaje za služby

- a) vytápění
- b) dodávku teplé a studené vody a odvádění odpadních vod kanalizací,
- c) odvoz odpadků,
- d) úklid společných prostor a stanovišť nádob na odpadky
- e) spotřebu elektrické energie ve společných prostorách,
- f) užívání prádelny, mandlu.

Na úhradě výdajů na správu budovy uvedených v odstavci A) písm. a), b) a na úhradě výdajů za služby uvedených v odstavci B) písm. c), d) a e) se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnického podílu na společných částech budovy. Úhrady výdajů za služby uvedené v odstavci B) písm. a) se rozúčtují podle platných obecných předpisů (vyhl. č. 245/1995 Sb.), úhrady výdajů za služby uvedené v odst. B) písm. b) se rozúčtují na jednotlivé jednotky podle poměrů naměřených hodnot. Na úhradách za služby uvedené v odst. B) písm. f) se podílejí uživatelé těchto služeb způsobem v budově obvyklým.

Vlastník jednotky je povinen hradit správci stanovenou částku za výkon správy budovy.

Podrobnosti týkající se těchto pravidel jsou řešeny smlouvou o správě budovy, kterou je na základě tohoto prohlášení povinen uzavřít každý vlastník s označeným správcem.

### G. Pravidla pro správu společných částí budovy a určení správce

1. Správu budovy č.p. 1689 bude vykonávat původní vlastník budovy, tj. SBD pracovníků energetiky a dopravy, IČO 032824 se sídlem Tusarova 30, Praha 7. Správu budovy je družstvo oprávněno vykonávat na podkladě živnostenského oprávnění, které vydal živnostenský odbor OÚ Praha 7 dne 23.10.1992 pod č.j. ŽO/4395/3/92.
2. Vlastníci jednotek tvoří společenství vlastníků jednotek. Prostřednictvím společenství uplatňují vlastníci svá vlastnická a spoluvlastnická práva.
3. Vlastník je povinen uzavřít smlouvu o správě s určeným správcem.

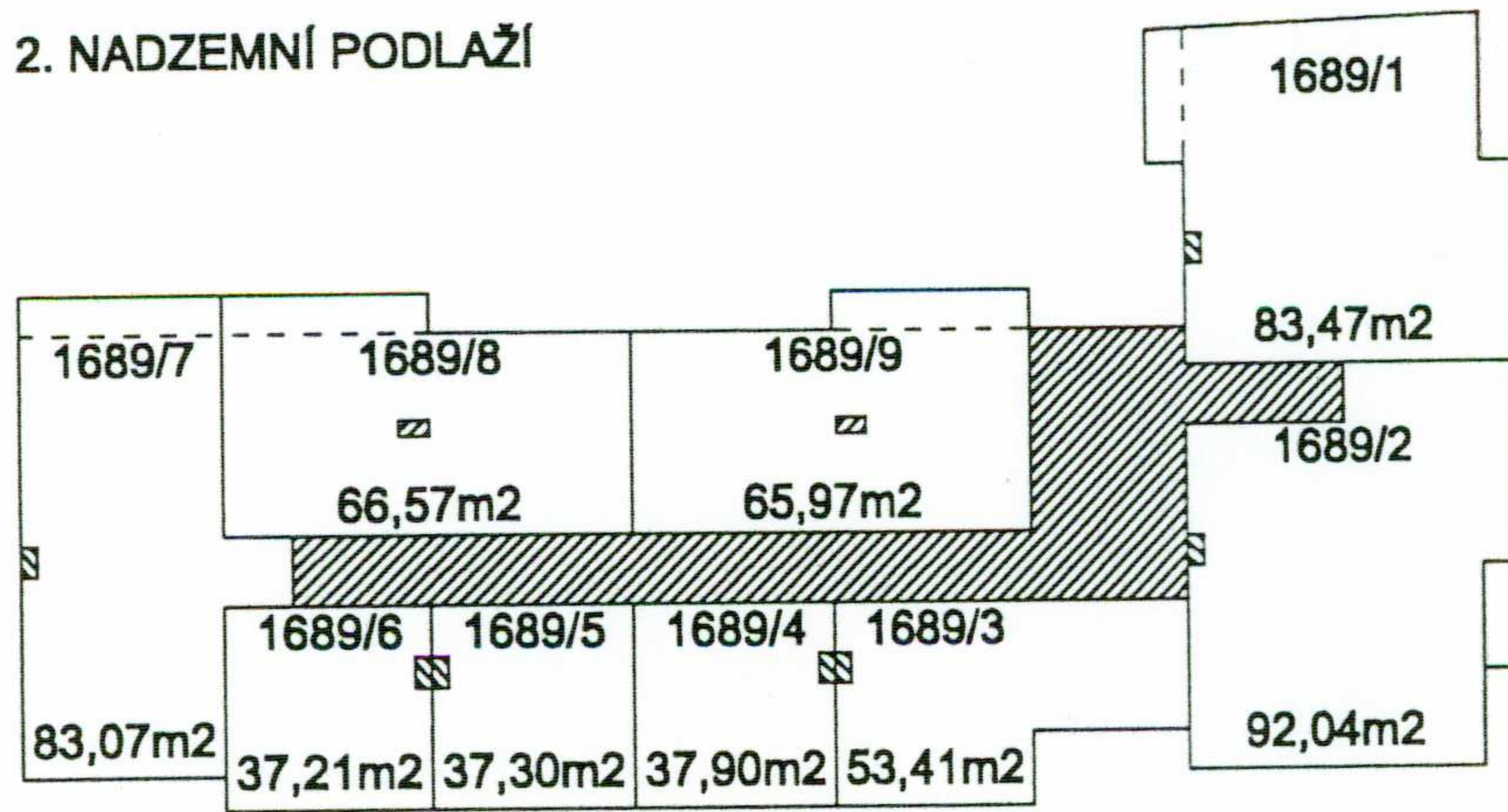
### H. Závěr

1. Vzájemný vztah všech vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zejména zákonem č. 72/1994 Sb., občanským zákoníkem a tímto prohlášením.
2. Náklady na vypracování tohoto prohlášení nesou vlastníci jednotek.
3. Přílohou prohlášení je schema půdorysů všech podlaží určující polohu vyčleněných jednotek a společných částí budovy s údaji o podlahových plochách jednotek.

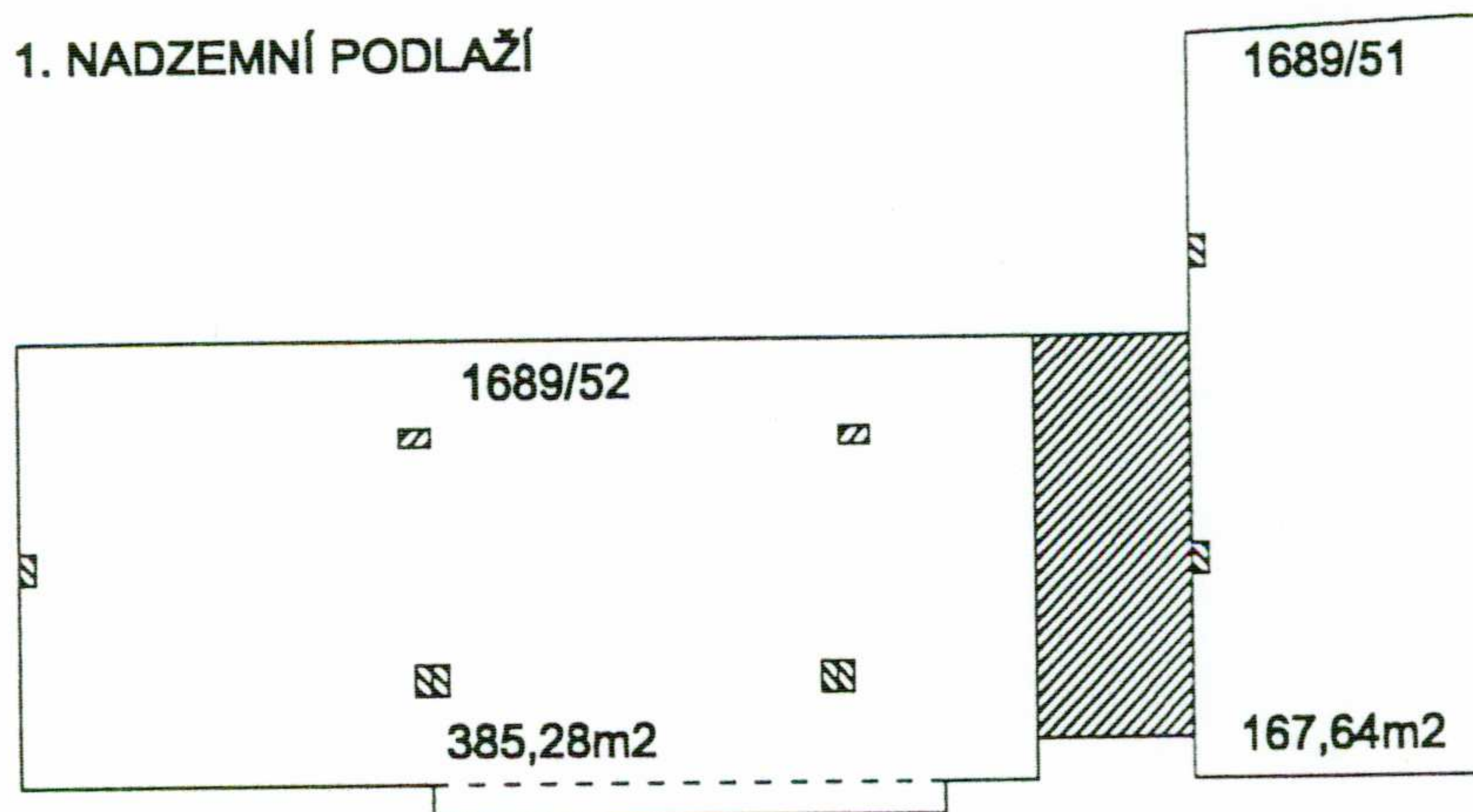


Příloha č.1 K prohlášení vlastníka budovy  
 Katastrální území: Braník  
 Číslo popisné: 1689  
 Číslo parcelní: 1838/2

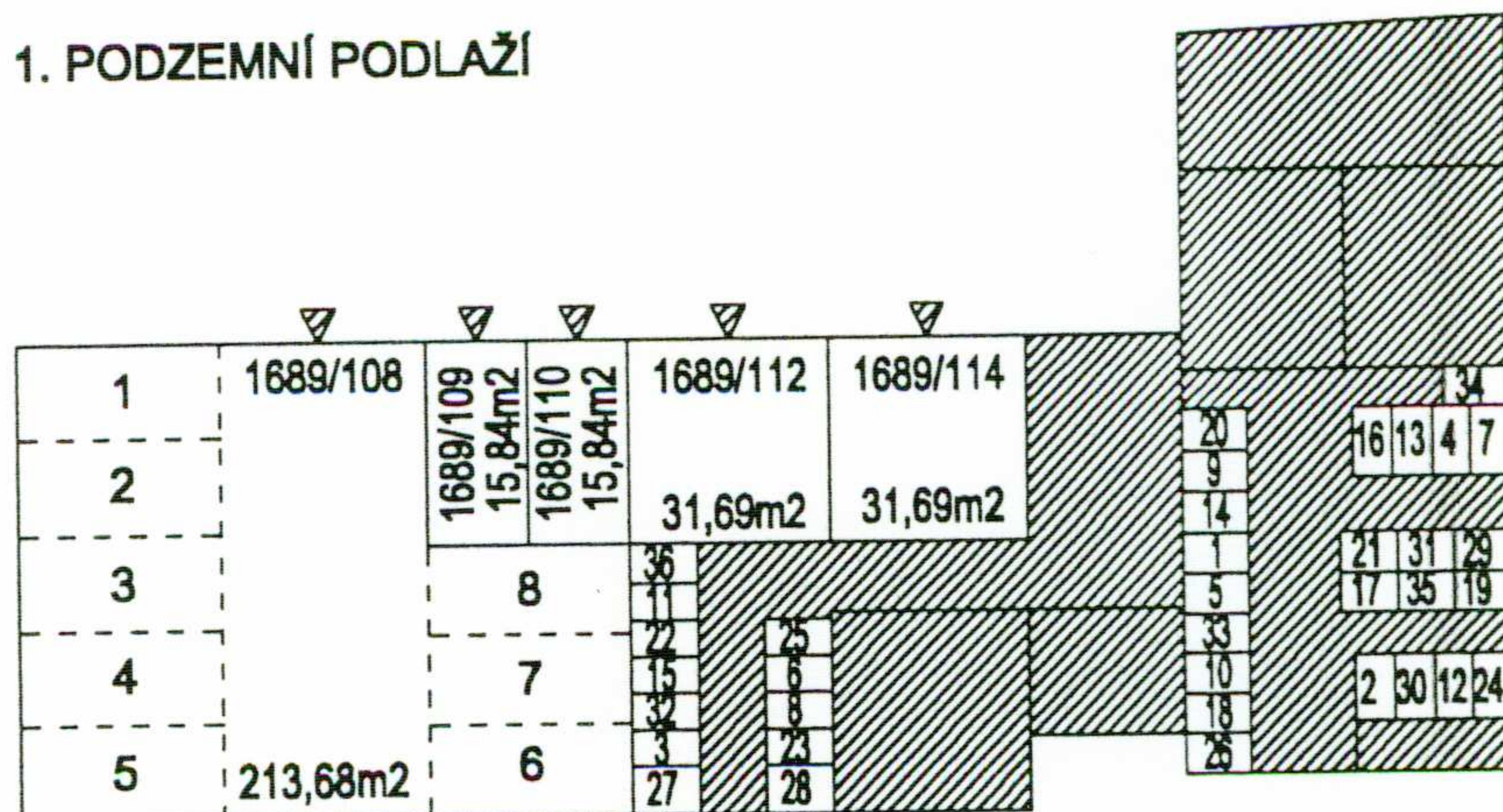
2. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



1. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



1. PODZEMNÍ PODLAŽÍ

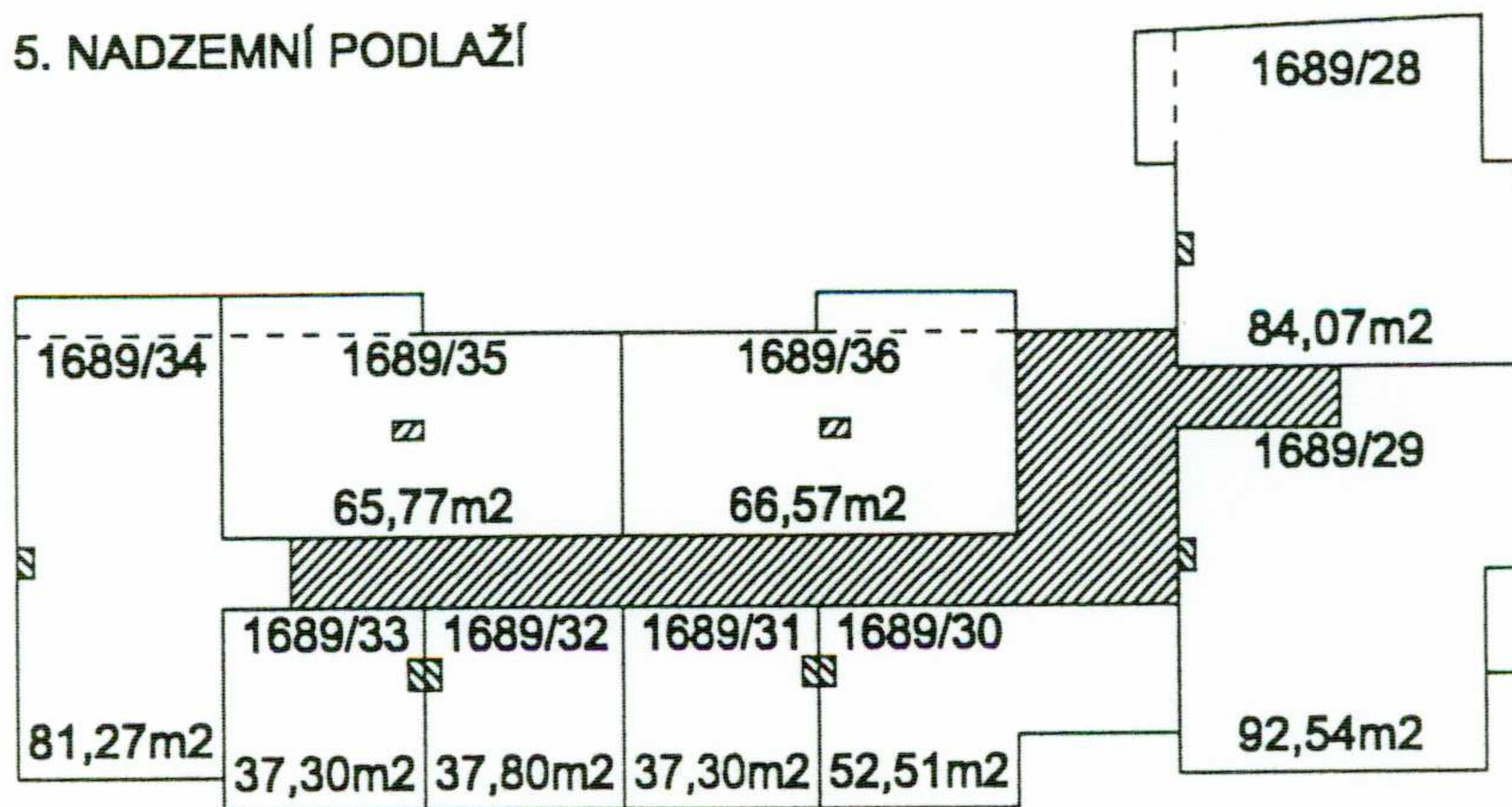


 PLOCHA JEDNOTEK

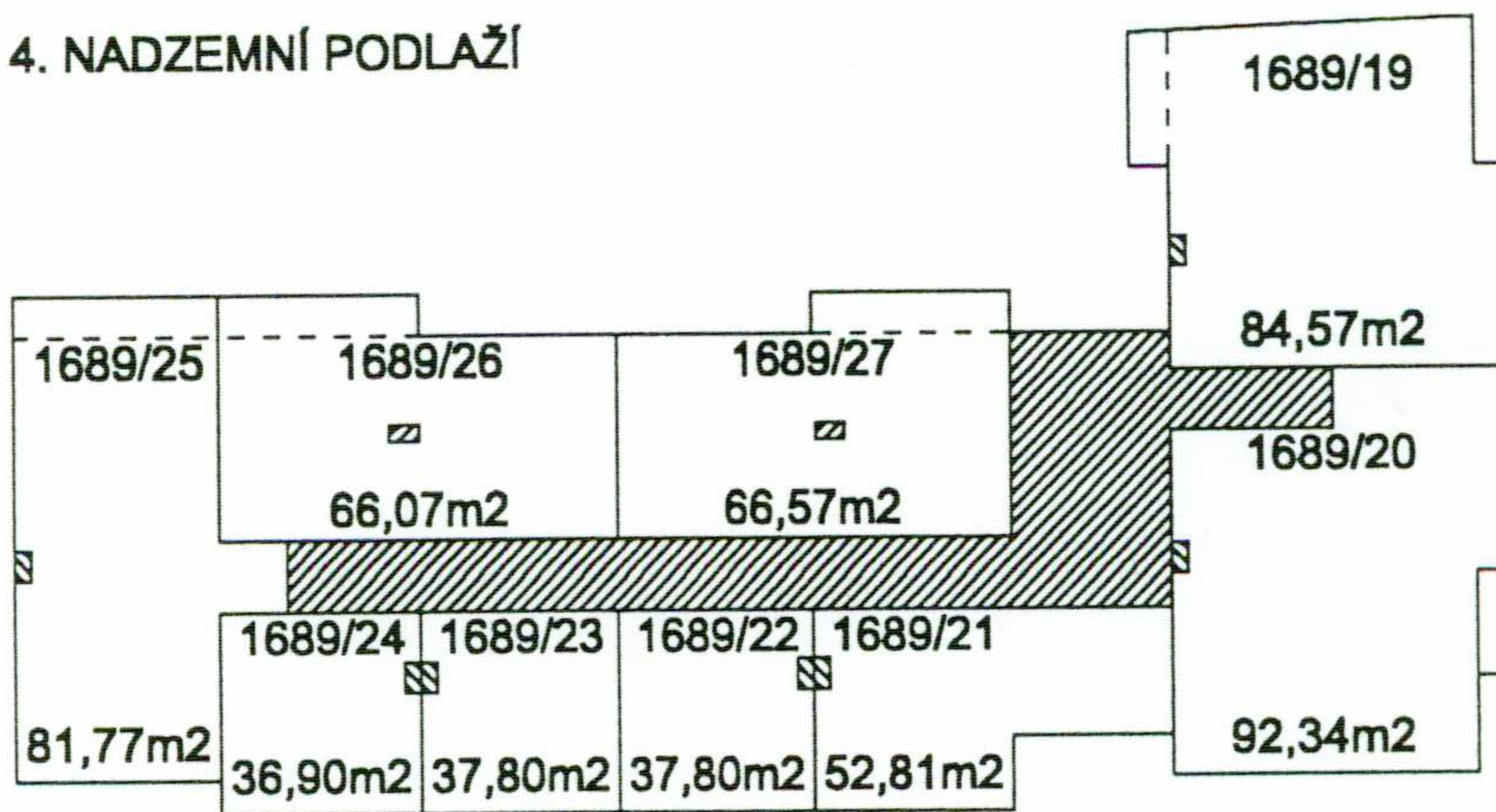
 PLOCHA SPOLEČNÝCH PROSTOR

Příloha č.1 K prohlášení vlastníka budovy  
 Katastrální území: Braník  
 Číslo popisné: 1689  
 Číslo parcelní: 1838/2

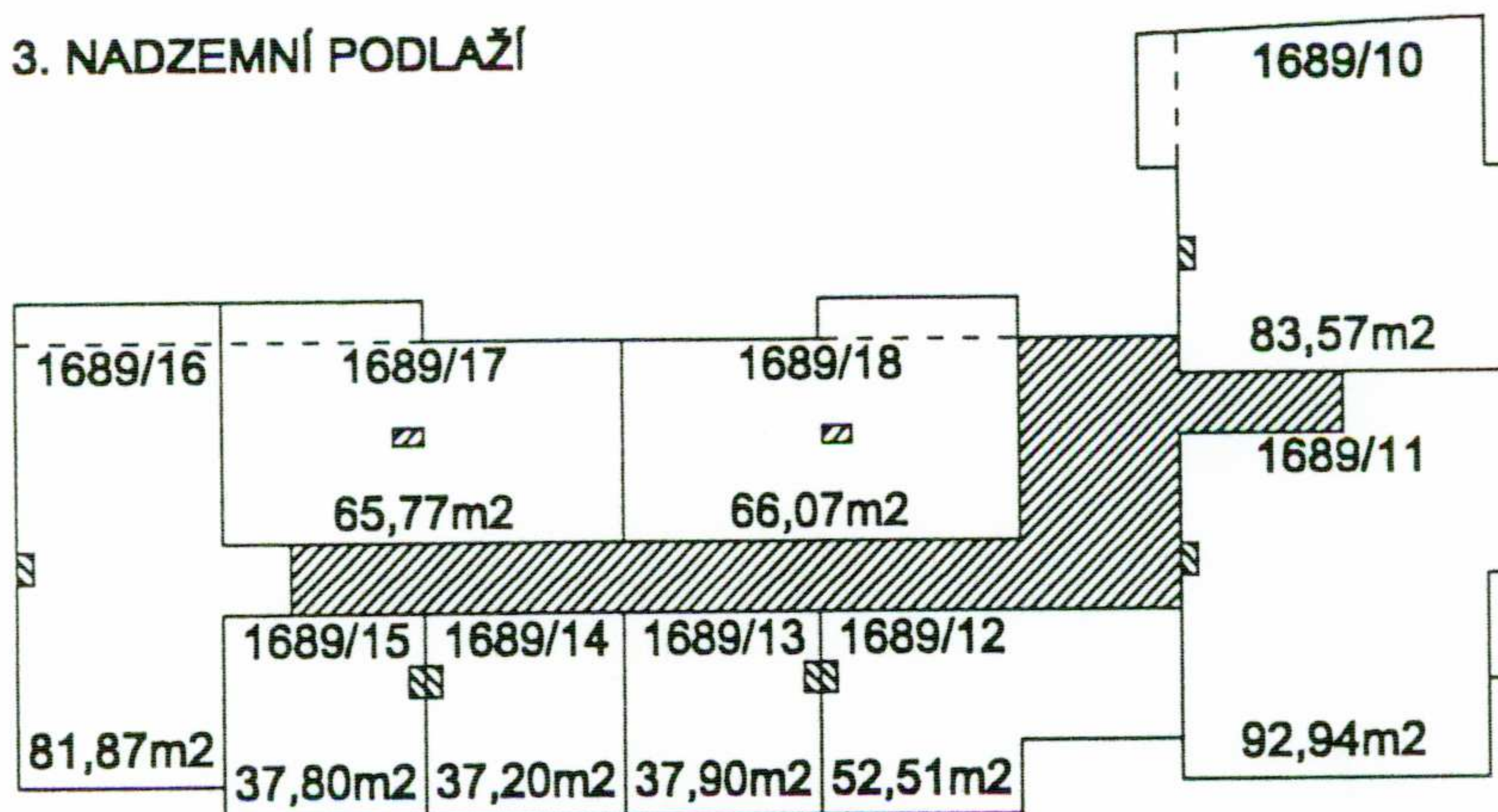
5. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



4. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



3. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



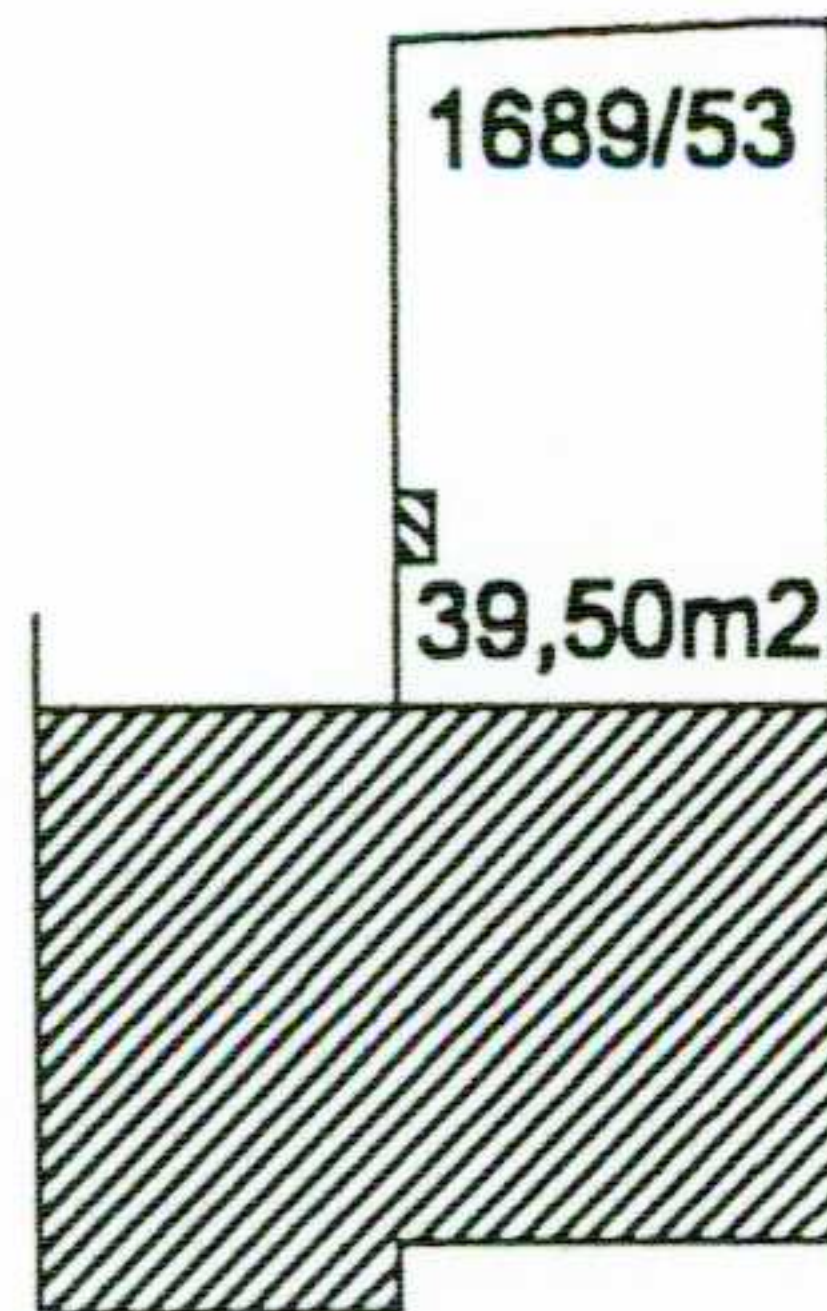
 PLOCHA JEDNOTEK

 PLOCHA SPOLEČNÝCH PROSTOR


Příloha č.1      K prohlášení vlastníka budovy  
Katastrální území: Braník  
Číslo popisné:    1689  
Číslo parcelní:    1838/2

---

### 6. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



 PLOCHA JEDNOTEK

 PLOCHA SPOLEČNÝCH PROSTOR