

Společnost

Vítězné náměstí s.r.o.

se sídlem: Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 28511441

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 258892

(dále jen „**Vlastník**“)

činí níže uvedeného dne, měsíce a roku toto

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

ve smyslu ustanovení § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

(dále jen „**Občanský zákoník**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Vlastník má ve svém výlučném vlastnictví:

- (a) pozemek parc. č. 1104/1, k.ú. Bubeneč, obec Praha (dále též jen „**Pozemek pod Budovou**“), jehož součástí je budova (bytový dům) č. p. 1145, k. ú. Bubeneč, obec Praha na Pozemku pod Budovou postavená na základě stavebního povolení č. j. MCP6 278665/2021, sp. zn. SZ MCP6 293529/2020/OV/Ber ze dne 12.7.2021, které nabylo právní moci dne 19.8.2021, vydané Městskou částí Praha 6, Úřad městské části, odbor výstavby, ve znění všech případných pozdějších pravomocných rozhodnutí, které shora uvedené stavební povolení mění či doplňují, jejíž užívání bylo povoleno na základě kolaudačního souhlasu, který vydala Městská část Praha 6, odbor výstavby dne 19.4.2024, pod sp. zn. SZ MCP6 042070/2024/OV/Ber, č.j. MCP6 124353/2024 pro „Bytový dům na Vítězném náměstí, Praha 6“ (dále též jen „**Budova**“);
- (b) pozemek parc. č. 1104/4, k.ú. Bubeneč, obec Praha (dále též jen „**Pozemek 1**“);

(Pozemek pod Budovou a Pozemek 1 dále též společně jen „**Pozemek**“)

1.2 Vlastník tímto prohlášením vymezuje Pozemek pod Budovou jako společnou část nemovité věci určenou ke společnému užívání všech vlastníků jednotek v Budově. Vlastník dále vymezuje jako společnou část nemovité věci i následující pozemky funkčně související s provozem a správou Budovy a s užíváním jednotek v Budově:

- (a) Pozemek 1, na kterém je zeleň / zpevněná plocha.

- 1.3 Vlastník tímto prohlášením rozděluje své vlastnické právo k Pozemku pod Budovou na vlastnické právo k jednotkám v celkovém počtu 97 jednotek zahrnujících 92 bytů a 5 jiných nebytových prostor. Jednotky jsou popsány v souladu s příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku níže v čl. 2 tohoto prohlášení.
- 1.4 Vlastník tímto pro vyloučení všech pochyb s odkazem na ustanovení § 1163 Občanského zákoníku prohlašuje, že Budova je v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a že všechny jednotky nacházející se v Budově jsou uzavřeny obvodovými stěnami.

2. VYMEZENÍ JEDNOTEK

- 2.1 Tam, kde se v tomto prohlášení hovoří o podlahové ploše jednotky, myslí se tím podlahová plocha podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, v platném znění, kterou tvoří půdorysná plocha všech místností jednotky včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř jednotky, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících jednotku včetně jejích povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v jednotce, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše jednotky.
- 2.2 Vlastník prohlašuje, že vymezuje níže uvedené jednotky v souladu s ustanovením § 1166 odst. 1 písm. b) Občanského zákoníku takto:

Označení (číslo jednotky)	Pojmenování jednotky dle katastrální vyhlášky (účel užívání)	Umístění (podlaží)	Součásti jednotky			Označení jednotky pro potřeby prohlášení vlastníka (zejména v přílohách tohoto prohlášení)	Marketingové označení jednotky Vlastníkem	Skupina jednotek pro účely vyúčtování
			Specifikace prostoru (dle kolaudace)	Celková podlahová plocha	Podíl na společných částech nemovitosti			
1145/1	byt	3	byt	127,20	1272/97551	byt. j. 1	A1.301	A
1145/2	byt	3	byt	60,30	603/97551	byt. j. 2	A1.302	A
1145/3	byt	3	byt	34,60	346/97551	byt. j. 3	A1.303	A
1145/4	byt	3	byt	59,70	597/97551	byt. j. 4	A1.304	A
1145/5	byt	3	byt	74,60	746/97551	byt. j. 5	A1.305	A
1145/6	byt	3	byt	60,80	608/97551	byt. j. 6	A1.306	A
1145/7	byt	3	byt	62,00	620/97551	byt. j. 7	A1.307	A

1145/8	byt	4	byt	127,20	1272/97551	byt. j. 8	A1.401	A
1145/9	byt	4	byt	60,80	608/97551	byt. j. 9	A1.402	A
1145/10	byt	4	byt	34,80	348/97551	byt. j. 10	A1.403	A
1145/11	byt	4	byt	97,10	971/97551	byt. j. 11	A1.404	A
1145/12	byt	4	byt	37,20	372/97551	byt. j. 12	A1.405	A
1145/13	byt	4	byt	60,80	608/97551	byt. j. 13	A1.406	A
1145/14	byt	4	byt	62,00	620/97551	byt. j. 14	A1.407	A
1145/15	byt	5	byt	127,80	1278/97551	byt. j. 15	A1.501	A
1145/16	byt	5	byt	60,60	606/97551	byt. j. 16	A1.502	A
1145/17	byt	5	byt	133,50	1335/97551	byt. j. 17	A1.503	A
1145/18	byt	5	byt	37,20	372/97551	byt. j. 18	A1.504	A
1145/19	byt	5	byt	60,80	608/97551	byt. j. 19	A1.505	A
1145/20	byt	5	byt	62,10	621/97551	byt. j. 20	A1.506	A
1145/21	byt	6	byt	176,20	1762/97551	byt. j. 21	A1.601	A
1145/22	byt	6	byt	133,20	1332/97551	byt. j. 22	A1.602	A
1145/23	byt	6	byt	104,30	1043/97551	byt. j. 23	A1.604	A
1145/24	byt	6	byt	62,10	621/97551	byt. j. 24	A1.605	A
1145/25	byt	7	byt	149,80	1498/97551	byt. j. 25	A1.701	A
1145/26	byt	7	byt	59,90	599/97551	byt. j. 26	A1.702	A
1145/27	byt	7	byt	62,20	622/97551	byt. j. 27	A1.703	A
1145/28	byt	8, 9	byt	225,60	2256/97551	byt. j. 28	A1.801	A
1145/29	byt	2	byt	73,10	731/97551	byt. j. 29	A2.201	A
1145/30	byt	2	byt	137,30	1373/97551	byt. j. 30	A2.202	A
1145/31	byt	3	byt	135,50	1355/97551	byt. j. 31	A2.301	A
1145/32	byt	3	byt	137,00	1370/97551	byt. j. 32	A2.302	A
1145/33	byt	4	byt	63,40	634/97551	byt. j. 33	A2.401	A
1145/34	byt	4	byt	208,00	2080/97551	byt. j. 34	A2.402	A
1145/35	byt	5	byt	135,90	1359/97551	byt. j. 35	A2.501	A
1145/36	byt	5	byt	137,20	1372/97551	byt. j. 36	A2.502	A
1145/37	byt	6	byt	136,10	1361/97551	byt. j. 37	A2.601	A
1145/38	byt	6	byt	137,90	1379/97551	byt. j. 38	A2.602	A

1145/39	byt	7	byt	127,50	1275/97551	byt. j. 39	A2.701	A
1145/40	byt	7	byt	128,90	1289/97551	byt. j. 40	A2.702	A
1145/41	byt	8, 9	byt	144,00	1440/97551	byt. j. 41	A2.801	A
1145/42	byt	8, 9	byt	145,70	1457/97551	byt. j. 42	A2.802	A
1145/43	byt	2	byt	63,00	630/97551	byt. j. 43	A3.201	A
1145/44	byt	2	byt	61,00	610/97551	byt. j. 44	A3.202	A
1145/45	byt	2	byt	36,40	364/97551	byt. j. 45	A3.203	A
1145/46	byt	2	byt	95,50	955/97551	byt. j. 46	A3.204	A
1145/47	byt	2	byt	38,90	389/97551	byt. j. 47	A3.205	A
1145/48	byt	2	byt	102,50	1025/97551	byt. j. 48	A3.206	A
1145/49	byt	3	byt	63,10	631/97551	byt. j. 49	A3.301	A
1145/50	byt	3	byt	61,60	616/97551	byt. j. 50	A3.302	A
1145/51	byt	3	byt	36,70	367/97551	byt. j. 51	A3.303	A
1145/52	byt	3	byt	96,10	961/97551	byt. j. 52	A3.304	A
1145/53	byt	3	byt	39,10	391/97551	byt. j. 53	A3.305	A
1145/54	byt	3	byt	102,20	1022/97551	byt. j. 54	A3.306	A
1145/55	byt	4	byt	63,10	631/97551	byt. j. 55	A3.401	A
1145/56	byt	4	byt	61,70	617/97551	byt. j. 56	A3.402	A
1145/57	byt	4	byt	36,80	368/97551	byt. j. 57	A3.403	A
1145/58	byt	4	byt	95,80	958/97551	byt. j. 58	A3.404	A
1145/59	byt	4	byt	39,20	392/97551	byt. j. 59	A3.405	A
1145/60	byt	4	byt	102,50	1025/97551	byt. j. 60	A3.406	A
1145/61	byt	5	byt	63,10	631/97551	byt. j. 61	A3.501	A
1145/62	byt	5	byt	61,60	616/97551	byt. j. 62	A3.502	A
1145/63	byt	5	byt	36,70	367/97551	byt. j. 63	A3.503	A
1145/64	byt	5	byt	136,80	1368/97551	byt. j. 64	A3.504	A
1145/65	byt	5	byt	102,70	1027/97551	byt. j. 65	A3.505	A
1145/66	byt	6	byt	63,00	630/97551	byt. j. 66	A3.601	A
1145/67	byt	6	byt	61,80	618/97551	byt. j. 67	A3.602	A
1145/68	byt	6	byt	36,80	368/97551	byt. j. 68	A3.603	A
1145/69	byt	6	byt	137,10	1371/97551	byt. j. 69	A3.604	A

1145/70	byt	6	byt	94,80	948/97551	byt. j. 70	A3.605	A
1145/71	byt	7	byt	63,10	631/97551	byt. j. 71	A3.701	A
1145/72	byt	7	byt	60,00	600/97551	byt. j. 72	A3.702	A
1145/73	byt	7	byt	144,70	1447/97551	byt. j. 73	A3.703	A
1145/74	byt	8, 9	byt	220,50	2205/97551	byt. j. 74	A3.801	A
1145/75	byt	2	byt	55,00	550/97551	byt. j. 75	A4.201	A
1145/76	byt	2	byt	61,80	618/97551	byt. j. 76	A4.202	A
1145/77	byt	2	byt	62,20	622/97551	byt. j. 77	A4.203	A
1145/78	byt	2	byt	47,30	473/97551	byt. j. 78	A4.204	A
1145/79	byt	3	byt	54,90	549/97551	byt. j. 79	A4.301	A
1145/80	byt	3	byt	62,00	620/97551	byt. j. 80	A4.302	A
1145/81	byt	3	byt	62,10	621/97551	byt. j. 81	A4.303	A
1145/82	byt	3	byt	47,20	472/97551	byt. j. 82	A4.304	A
1145/83	byt	4	byt	55,30	553/97551	byt. j. 83	A4.401	A
1145/84	byt	4	byt	62,00	620/97551	byt. j. 84	A4.402	A
1145/85	byt	4	byt	62,20	622/97551	byt. j. 85	A4.403	A
1145/86	byt	4	byt	47,00	470/97551	byt. j. 86	A4.404	A
1145/87	byt	5	byt	54,60	546/97551	byt. j. 87	A4.501	A
1145/88	byt	5	byt	62,00	620/97551	byt. j. 88	A4.502	A
1145/89	byt	5	byt	62,10	621/97551	byt. j. 89	A4.503	A
1145/90	byt	5	byt	47,10	471/97551	byt. j. 90	A4.504	A
1145/91	byt	6	byt	106,90	1069/97551	byt. j. 91	A4.601	A
1145/92	byt	6	byt	89,40	894/97551	byt. j. 92	A4.602	A
1145/101	jiný nebytový prostor	1	obchodní jednotka	97,5	975/97551	nebytový prostor 101	Retail A1	C
1145/102	jiný nebytový prostor	1	obchodní jednotka	105,1	1051/97551	nebytový prostor 102	Retail A2	C
1145/103	jiný nebytový prostor	1	obchodní jednotka	162,4	1624/97551	nebytový prostor 103	Retail B	C
1145/104	jiný nebytový prostor	1, 2	obchodní jednotka	782,8	7828/97551	nebytový prostor 104	Retail C	B
1145/105	jiný nebytový prostor	1	obchodní jednotka	766,4	7664/97551	nebytový prostor 105	Retail D	C
				Celkem 9 755,1 m2				

- 2.3 Každá jednotka zahrnuje výše uvedený byt nebo jiný nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech nemovité věci - viz. tabulka v článku 2.2 tohoto prohlášení, přičemž předmětné jednotky jsou vymezeny v Pozemku pod Budovou a společnou částí nemovitostí je také Pozemek 1.

3. URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Jednotky zahrnují i podíl na společných částech nemovité věci (dále též jen „společné části“). Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnou částí je Pozemek pod Budovou a dále Pozemek 1, jakožto pozemek funkčně související s provozem a správou Budovy a užíváním jednotek.

3.1 Společnými částmi jsou dále zejména:

- (a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů Budovy, obvodové stěny Budovy (včetně fasády, klempířských a zámečnických prvků na fasádě), včetně vibroizolace,
- (b) střecha Budovy včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních, záchytného systému, hlavic odvětrání, klempířské a zámečnické konstrukce na střeše Budovy;
- (c) komíny a šachty jako stavební konstrukce v celé své stavební délce,
- (d) schody, vchody a vstupní dveře do Budovy, přístřešky, markýzy nad vstupy, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna), přičemž náleží-li tyto výplně otvorů hlavní svislé konstrukce ke konkrétní jednotce a jsou-li na nich instalovány rolety, předokenní žaluzie či jiná podobná úprava, nejsou tyto rolety či předokenní žaluzie (s výjimkou vestavěného podfasádního boxu pro rolety či pro předokenní žaluzie) společnou částí,
- (e) balkony, lodžie, terasy, atria a parter (i když jsou přístupné pouze z jednotky), včetně oplocení Budovy, dveří z balkonů, lodžií a teras, to vše s výjimkou pochozích vrstev balkonů, lodžií a teras, zejména podlahových krytin (např. venkovní dřevěné krytiny či dlažby), sadových úprav a závlahy na terasách, které jsou součástí či příslušenstvím příslušné jednotky; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z jednotky, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- (f) místnost ve které je umístěno technologického zařízení předávací stanice tepla (výměňkové stanice), včetně příslušenství; technologické zařízení výměňkové stanice pro vyloučení všech pochyb není součástí společných částí a je ve vlastnictví třetí osoby, a to společnosti Veolia Energie ČR, a.s. (IČO: 45193410);
- (g) výtahy ve společných částech,
- (h) zázemí recepce, kočárkárny, kolárny, místnosti pro mytí kol, sklepy a místnosti se sklepními kójemi, sklady, úklidové místnosti, technické místnosti, místnosti správce, místnosti odpadového hospodářství nacházející se ve společných částech Budovy a další místnosti ve společných částech Budovy, které nejsou vymezeny jako jednotka, součást či příslušenství jednotky nebo společné části určené k výlučnému užívání vlastníka konkrétní jednotky,
- (i) prostory, v nichž jsou umístěna parkovací stání, včetně uzavřených parkovacích stání (umístěných za interiérovými garážovými vraty), přičemž interiérová vjezdová vrata do

- uzavřených parkovacích stání nejsou společnou částí,
- (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, akustické příčky, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové a sádkartonové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách,
 - (k) podlahy jsou společnými částmi Budovy, vyjma podlahových krytin v jednotce 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 Budovy,
 - (l) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií a datových služeb, vody, pro odvádění odpadních vod, dešťových vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů,
 - (m) domovní potrubí odpadních vod až po výpust' (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z jednotky, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod, vpusti a žlaby ve společných prostorách, bezodtokové jímky ve společných garážích a retenční a akumulární nádrže,
 - (n) rozvody elektrické energie až k jističi jednotky za elektroměrem, rozvody elektrické energie ve společných částech,
 - (o) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro jednotku včetně těchto měřidel nebo uzávěrů (mechanických a elektromechanických); to se netýká rozvodů uvnitř jednotky, včetně vodovodních baterií, rozvodů k venkovním nezámrzným kohoutům a závlaze,
 - (p) centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v jednotce, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v jednotce; topné žebříky, podlahové vytápění a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části; to se netýká elektrických topných žebříků, které nejsou napojeny na centrální vytápění,
 - (q) protipožární zařízení vč. požárních ucpávek, ventilátory větrání chráněných únikových cest, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů a osvětlení, které se nachází ve společných částech,
 - (r) veškeré rozvody vzduchotechniky, včetně rozvodů vzduchotechniky nacházejících se uvnitř jednotky (rekuperace) a technologického příslušenství rozvodů vzduchotechniky (zejména regulační klapky);
 - (s) veškeré rozvody chlazení včetně rozvodů umístěných uvnitř jednotky, s výjimkou koncových prvků klimatizačních jednotek uvnitř jednotky;
 - (t) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do jednotky po rozvaděč, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
 - (u) stožáry, lampy a vedení veřejného a areálového osvětlení na Pozemku,
 - (v) rozvody CCTV, ACS (přístupový) systém, domácí zvonek garážová vrata a jiné příslušenství Budovy, které je nezbytně nutné k provozu Budovy a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno, přičemž vjezdová vrata do uzavřených

- parkovacích stání nejsou společnou částí,
- (w) oplocení a brány pro pěší, opěrné zidky, sadové úpravy, zpevněné plochy, stínění, mobiliář a vodní prvek umístěný na Pozemku;
 - (x) rekuperační jednotky a jiná technologie umístěná na střeších Budovy; vnější klimatizační jednotky umístěné na střeších Budovy a označené číslem příslušné jednotky v Budově nejsou společnou částí, ale součástí či příslušenstvím příslušné jednotky.
- 3.2 Všichni spoluvlastníci mají z titulu svého vlastnického práva k jednotce právo užívat společné části a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě. Společné části, které jsou dle tohoto prohlášení určeny k výlučnému užívání vlastníka konkrétní jednotky, mohou být užívány pouze vlastníkem dané jednotky s tím, že tento vlastník musí umožnit přístup do těchto společných částí v souladu s ustanovením § 1183 odst. 1 Občanského zákoníku. Které ze společných částí jsou určeny k výlučnému užívání vlastníka které konkrétní jednotky, a to zejména společné části zahrnující sklepy a/nebo parkovací stání a/nebo terasy/lodžie je graficky vyznačeno v příloze č. 1. Bez ohledu na jakékoliv ustanovení čl. 3.1 a 3.2 tohoto prohlášení obsahuje příloha č. 3 specifická ujednání popisující společné části a společné části určené k výlučnému užívání vlastníka konkrétní jednotky ve vztahu k zařízením sloužícím pro provoz elektromobility umístěným ve společné části – garáži, která mají přednost před ujednáními v čl. 3.1 a 3.2 tohoto prohlášení.
- 3.3 Přílohou č. 1 tohoto prohlášení dále tvoří půdorysy všech podlaží Budovy a jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí Budovy spolu s údaji o podlahových plochách jednotek.
- 3.4 Vlastník jednotky nesmí bez předchozího písemného souhlasu společenství vlastníků jednotek provést na společné části určené k jeho výlučnému užívání žádné změny, které by mohly ovlivnit vzhled nebo tvar Budovy, například změnit barvu, tvar, velikost nebo materiál zábradlí na balkóně, lodžii nebo terase nebo na ně instalovat pevné zastřešení, markýzu, pergolu, satelit nebo venkovní světla pevně spojená s Budovou. Vlastník jednotky je dále povinen se bez předchozího písemného souhlasu společenství vlastníků jednotek zdržet jakýchkoli svévolných zásahů:
- (a) do předokenních žaluzií, markýz a podobných úprav výplní otvorů hlavní svislé konstrukce (oken, apod.), které by jakkoli měnily jednotný vzhled Budovy; v případě dodatečné montáže žaluzií a rolet do připravených podomítkových schránek a/nebo markýz je vlastník povinen použít typ žaluzií, resp. rolet a/nebo markýz totožný pro celý dům určený statutárním orgánem společenství vlastníků, a to včetně tvaru a barvy,
 - (b) do balkónů, lodžií a teras, které by jakkoli měnily jednotný vzhled Budovy, zejména není oprávněn na balkonech, lodžiích a terasách umisťovat jakékoliv předměty (např. stínící tkaniny a rohože), které by nebyly předem schváleny společenstvím vlastníků jednotek,
 - (c) do stěn oddělujících jednotlivé jednotky v Budově a akustických příček spočívajících v zasekání jakýchkoli rozvodů (s výjimkou pozic navržených v projektové dokumentaci Budovy); to neplatí pro rozvody elektrické energie, avšak výlučně v případě jejich vedení plochými kabely v omítce,

- (d) do nosných příček (železobetonových konstrukcí) spočívajících v provedení jakýchkoli drážek či prostupů; tyto úpravy vyžadují mimo předchozího souhlasu společenství vlastníků jednotek také předchozí statické posouzení,
- (e) do podlahového topení, radiátorů a jiných otopných těles v jednotce připojených na centrální vytápění a termostatických ventilů; v této souvislosti je vlastník jednotky povinen společenství vlastníků oznámit jakékoliv zásahy do hrubé podlahy v jednotce, která je společnou částí; společenství vlastníků pro vyloučení všech pochyb dodává tepelnou energii (prostřednictvím topného média) pouze po příslušné uzávěry,
- (f) spočívajících v dodatečné instalaci chladicího zařízení (tj. klimatizací a jiných obdobných zařízení) na střeše Budovy; tyto úpravy vyžadují mimo předchozího souhlasu společenství vlastníků jednotek také předchozí akustické posouzení umístění chladicí jednotky, a to s výjimkou umístění chladicího zařízení na střeše Budovy v souladu s umístěním dle projektové dokumentace pro stavební povolení schválené stavebním úřadem,
- (g) spočívajících v umístění vířivky (či jiného obdobného zařízení) na terase, lodžii či balkonu Budovy; tyto úpravy vyžadují statické posouzení, úpravu skladby souvrství, zejména tepelné izolace a hydroizolace (na příslušný typ a zatížení vířivky či jiného zařízení) a následné odsouhlasení společenstvím vlastníků,
- (h) spočívajících v umístění květináčů a truhlíků s velkým množstvím hlíny na terasy, balkony a lodžie; tyto úpravy vyžadují statické posouzení, úpravu skladby souvrství, zejména tepelné izolace a hydroizolace a následné odsouhlasení společenstvím vlastníků,
- (i) spočívajících v navyšování vrstvy zeminy na terasách, a to ani lokálně,
- (j) spočívajících ve výsadbě stromů a vysokých keřů na terasách umístěných v 8. a 9. NP Budovy, v těchto prostorech je přípustná výlučně výsadba trávníků, trvalek a nízkých keřů, které nebudou stínit okna či sousední jednotky či jakýmkoliv způsobem poškozovat Budovu,
- (k) spočívajících ve výsadbě jiných rostlin než těch, které jsou vhodné a výslovně určené pro extenzivní střechy na terasách,
- (l) spočívajících v dodatečné instalaci jakýchkoli zařízení a konstrukcí na fasádu, balkony, terasy, lodžie a zábradlí těchto prostor, zejména chladicích jednotek a klimatizací, satelitů, pevně připojených sušáků prádla, markýz, dělicích stěn, jiných než dle projektu navržených a umístěných osvětlení, apod., jakož i spočívajících ve změně vlastností (především barvy či materiálu) jednotlivých prvků na fasádě, jakož i změně fasády samotné,
- (m) spočívajících v dodatečné instalaci jakýchkoli krbů, krbových kamen a obdobných zařízení a jejich odkouření, kdekoli v Budově.

4. URČENÍ PODÍLŮ NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH

- 4.1** Podíly vlastníků jednotek na společných částech jsou stanoveny na základě ustanovení § 1161 Občanského zákoníku tak, že velikost podílů na společných částech se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotky prostoru k celkové podlahové ploše všech jednotek v Budově.

- 4.2 Konkrétní spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek jsou na základě výše uvedeného stanoveny v tabulce v čl. 2.2 výše (sloupec spoluvlastnický podíl na společných částech).

5. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA PŘECHÁZEJÍCÍ NA VLASTNÍKY JEDNOTEK

- 5.1 Na vlastníky jednotek přejdou zápisem vkladu vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí všechna práva a povinnosti (včetně závazků a závad) týkající se Pozemků, a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům ke společným částem, příslušejícím ke každé jednotce. Z právních jednání týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech.
- 5.2 Na vlastníky jednotek přecházejí práva a povinnosti vyplývající ze smluv týkajících se Budovy a jejích společných částí, zejména:
- (a) ze smluv a přihlášek týkajících se dodávek médií a služeb pro Budovu a její vlastníky, a to zejména ze:
1. smlouva o připojení lokality ze sítě NN č. 8831709622, uzavřená dne 23.10.2023 mezi Vlastníkem a společností PREdistribuce, a.s. IČ: 273 76 516;
 2. smlouva o dodávce vody, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností Pražské vodovody a kanalizace, a.s. IČ: 256 56 635;
 3. smlouva o dodávce tepelné energie č. 26349, uzavřená dne 30.11.2023 mezi Vlastníkem a společností Veolie Energie Praha, a.s. IČ: 036 695 64;
 4. smlouva o odvozu a likvidaci odpadu, která bude uzavřena společenstvím vlastníků;
 5. Nej.CZ – Smlouva o umístění zařízení, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a Nej.CZ, IČ: 03213595;
 6. souhlas vlastníka s instalací a provozem telekomunikačních zařízení společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. ze dne 8.2.2024;
 7. pojistná smlouva č. 2735328006, uzavřená dne 1.4.2024 mezi Vlastníkem a společností UNIQA pojišťovna, a.s., IČ: 492 404 80;
 8. příkazní smlouva o správě objektu v projektu „Victoria Palace“, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a J.B. - BABYLON, spol. s r.o., IČ: 63670232;
 9. smlouva o výkonu funkce předsedy společenství vlastníků, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a panem Petrem Packertem, datum narození: 16.5.1976;
- (b) smlouva o poskytování služeb týkající se PCO, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností PATROL group, s.r.o., IČ: 469 81 233;
- (c) smlouva o připojení elektrické požární signalizace na pult centralizované ochrany, která

bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a Česká republika – Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IČ: 70886288;

- (d) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se záchytného systému kotvicího zařízení, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností ACCEN FALL ARREST s.r.o., IČ: 036 02 699;
- (e) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se slaňovacího systému, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností EJOT CZ s.r.o., IČ: 615 00 941;
- (f) servisní (či jiná obdobná) smlouva (nebo smlouvy) týkající se větrání CHÚC, ventilátorů, požárních klapek, bytového chlazení, rekuperace a vzduchotechniky společných prostor, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků jednotek a společností KLIMEO systems s.r.o., IČ: 081 59 050,
- (g) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se PHP, hydrantů a požárních ucpávek, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností PO služby Česká republika s.r.o., IČ: 271 77 297,
- (h) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se EPS, UPFD, MaR, silnoproudých rozvodů, hromosvodů, slaboproudých rozvodů – nouzového osvětlení, ACS, KNX, CCTV a EV link, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností SELECTRA s.r.o. – odštěpný závod, IČ: 140 23 474,
- (i) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se osobního výtahu, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností Schindler CZ, a.s., IČ: 271 27 010,
- (j) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se sprinklerů, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností SJL, a.s., IČ: 281 72 531,
- (k) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se požárních uzávěrů, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností Stöbich Brandschutz s.r.o., IČ: 262 99 356,
- (l) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se požárních dveří, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností TOLFIN s.r.o., IČ: 278 58 375,
- (m) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se požárních dveří, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností VIPAX, a.s., IČ: 262 45 841,
- (n) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se vjezdových vrat a garážových vrat, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností TOR-MASTER s.r.o., IČ: 262 83 051,
- (o) servisní (či jiná obdobná) smlouva (či objednávka) týkající se péče o zeleň, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a společností VIP Garden service s.r.o., IČ: 069 38 256,
- (p) servisní (či jiná obdobná) smlouva týkající se fontány, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a panem Janem Kunešem, IČ: 102 59 554;
- (q) smlouva o zřízení zástavního práva č. sml. 2022004324 ze dne 19.07.2022 mezi Vlastníkem a společností Československá obchodní banka, a. s., IČ: 00001350;
- (r) smlouva o spolupráci (či souhlas), která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků

a společenstvím vlastníků Verdunská 941, Praha 6, IČ: 04435923 a jejímž předmětem bude mj. souhlas společenství vlastníků s demontáží či úpravou části zateplovacího systému Budovy; smlouva o spolupráci uzavřená dne 29.3.2018 mezi Vlastníkem a společenstvím vlastníků Verdunská 941, Praha 6, IČ: 04435923 a dalšími osobami, ve znění dodatku č. 1,

- (s) smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. SAP 11010-115603 ze dne 19.12.2023 mezi Vlastníkem a společností CETIN a.s., IČO: 04084063, jejímž předmětem je mj. věcné břemeno zřizování a provozování vedení,
- (t) smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná S05547 ze dne 15.01.2024 mezi Vlastníkem a Veolia Energie Praha, a.s., IČ: 03669564, jejímž předmětem je mj. věcné břemeno zřizování a provozování vedení,
- (u) jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 16.02.2024 vyhotovené ze strany Vlastníka, jehož předmětem je mj. věcné břemeno vedení vodovodních přípojek,
- (v) smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml.: VV/G33/16749/2365883 ze dne 23.02.2024 mezi Vlastníkem a PREDistribuce, a.s., IČ: 27376516, jejímž předmětem je mj. věcné břemeno zřizování a provozování vedení,
- (w) smlouva o zřízení věcného břemene či jiná obdobná smlouva, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a Hlavním městem Praha, jejímž předmětem bude mj. zřízení oprávnění umístit přesah fasády na pozemek parc. č. 2081/1, 2081/2 a 2082/1, v k.ú. Bubeneč, obec Praha,
- (x) smlouva o zřízení věcného břemene či jiná obdobná smlouva, která bude uzavřena mezi společenstvím vlastníků a Hlavním městem Praha, jejímž předmětem bude mj. zřízení oprávnění umístit kanalizační přípojku na pozemek parc. č. 2081/1 a 2082/1, v k.ú. Bubeneč, obec Praha a oprávnění umístit vodovodní přípojku na pozemek parc. č. 2062/1, v k.ú. Bubeneč, obec Praha,
- (y) ze servisních a jiných smluv uzavřených za účelem zajištění řádného chodu Budovy a/nebo funkčně souvisejících pozemků; a
- (z) smluv vyplývajících z listu vlastnictví katastru nemovitostí uvedených v části C příslušného listu vlastnictví, vedeného Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu - katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Bubeneč, obec Praha, který tvoří přílohu č. 2 tohoto prohlášení.

6. PRAVIDLA PRO SPRÁVU BUDOVY A URČENÍ SPRÁVCE

- 6.1 Pokud toto prohlášení či platné a účinné stanovy společenství vlastníků neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy Budovy a Pozemku se řídí právními předpisy.
- 6.2 Prvním správcem Budovy a společných částí je nejpozději do vzniku společenství vlastníků jednotek určena obchodní společnost Vítězné náměstí s.r.o., se sídlem: Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 28511441, která má při vzniku jednotek podíl na společných částech větší než poloviční. Přestane-li být tento správce většinovým vlastníkem, mohou vlastníci zvolit nového správce v souladu se stanovami společenství vlastníků.
- 6.3 Správce zajišťuje technický a správní provoz Budovy, čímž se rozumí zejména:

- (a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí Budovy, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení Budovy, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- (b) revize technických sítí, společných technických zařízení Budovy, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení Budovy,
- (c) údržba Pozemku a údržba přístupových cest na Pozemku,
- (d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svoji jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části Budovy,
- (e) uplatnění práva vstupu do jednotky, včetně společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, ze strany správce či osoby určené správcem za účelem revize, údržby, opravy, úpravy, modernizace a čištění jakéhokoliv zařízení či technologie sloužící či určené k provozu či využívání Budovy a jednotek, včetně vstupu na společné části, na kterých se nachází šachty kanalizace, případně zařízení sloužící pro odvod srážkové vody (tzv. „gule“) a odvod do jednotné či jiné kanalizační stoky a revizní šachty drenáží, dále vstupu na střechu Budovy a na společné části přenechané k výlučnému užívání za účelem provádění údržby a oprav společných částí (včetně mytí fasády a oken, případně údržby zeleně); bez ohledu na výše uvedené je vlastník jednotky v souladu s Občanským zákoníkem povinen udržovat společné části, které slouží jeho výlučnému užívání a hradit jejich drobné opravy;
- (f) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace Budovy, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu Budovy a Pozemku z jiných právních předpisů,
- (g) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu Budovy a Pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- (h) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu vlastníků jednotek,
- (i) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
- (j) 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,
- (k) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

6.4 Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav Budovy, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je správce oprávněn činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu Budovy jako celku.

6.5 Pro účely správy Budovy a Pozemku je správce oprávněn sjednávat smlouvy týkající se zejména:

- (a) zajištění činností spojených se správou Budovy a Pozemku,
- (b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- (c) pojištění Budovy, a
- (d) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí Budovy a s užíváním jednotek, ke kterým nemá správce oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

6.6 Správce dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

6.7 Osobou pověřenou správcem faktickým výkonem správy Budovy a Pozemku je ode dne podpisu tohoto prohlášení společnost J.B. - BABYLON, spol. s r.o., se sídlem Praha 6, Křenova 439/21, PSČ 16200, IČO: 63670232, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 37833, jako výkonný správce (dále jen „výkonný správce“).

7. PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ BUDOVY

7.1 Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny Občanským zákoníkem, tímto prohlášením a platnými a účinnými stanovami společenství vlastníků jednotek.

7.2 Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Vlastník jednotky udržuje svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Budovy, to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny k výlučnému užívání.

7.3 Jednotky označené v čl. 2.2, sloupec „Specifikace prostoru (dle kolaudace)“ jako byty nacházející se v Budově jsou určeny výhradně k bydlení. Jednotky označené v čl. 2.2, sloupec „Specifikace prostoru (dle kolaudace)“ jako obchodní jednotky nacházející se v Budově jsou určeny výhradně k nebytovým účelům. Každá změna takto stanoveného účelu užívání vyžaduje souhlas společenství vlastníků.

- 7.4 Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek. Vlastník jednotky nesmí stavebními úpravami ohrozit, poškodit či měnit společné části. Vlastník jednotky je povinen umožnit správci přístup do jednotky za účelem ověření řádného provádění stavebních úprav.
- 7.5 Vlastník jednotky je povinen zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně Budovy nebo Pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Jsou-li takové práce prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu Budovy. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
- 7.6 Vlastník každé jednotky je oprávněn užívat společné části Budovy a nezastavěnou část Pozemku tak, aby tím nebránil v užívání vlastníků ostatních jednotek. Vlastník jednotky je při užívání společných částí a své jednotky povinen dodržovat obecné principy občanského soužití, právních předpisů a interních předpisů obyvatel Budovy (např. domovní řád), jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do Budovy nebo jednotky. Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám, nebo ti, kterým umožnil přístup do Budovy nebo jednotky.
- 7.7 Vlastník jednotky není oprávněn rušit další vlastníky jednotek či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem a/nebo shromažďováním, sdružováním a shlukováním ve společných prostorech či nepřiměřeně dlouhým pobytem ve společných prostorech. Vlastník jednotky dále není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně. Vlastník jednotky dále není oprávněn ve společných částech, které nejsou vyhrazeny k jeho výlučnému užívání, umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu ostatních vlastníků jednotek.
- 7.8 Vlastníci jednotek jsou povinni dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech a vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy a veřejný pořádek. V době od 22 hod. do 6 hod. se vlastníci jednotek zdrží vytváření nadměrného hluku, používání hlučných přístrojů, hry na hudební nástroje atp.
- 7.9 Společné části, které nejsou určeny k výlučnému užívání, zejména pak únikové cesty, musí být volné/průchodné. Hlavní uzávěry médií musí být neustále přístupné a označené dle platných právních předpisů. Uživatelé jednotek jsou povinni zdržet se umisťování věcí nepatřících k vybavení Budovy ve společných částech, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, dále jsou povinni zdržet se užívání otevřeného ohně a kouření ve společných částech. V případě umístění či odložení věcí nepatřících k vybavení Budovy ve společných částech bez souhlasu osoby odpovědné za správu Budovy, zejména pak věcí, které mohou způsobit škody na majetku či zdraví, je osoba odpovědná za správu Budovy oprávněna tyto věci bez náhrady odstranit na náklady jejich vlastníka.
- 7.10 Uživatel jednotky je povinen zdržet se užívání balkonu, lodžie a terasy jako skladiště a je

povinen zajistit, aby předměty na nich umístěné byly zabezpečeny proti pádu a při zalévání květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.

- 7.11 V případě chovu domácích zvířat je uživatel jednotky povinen dbát na to, aby nedocházelo k obtěžování jiných uživatelů zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí, a je povinen dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání svých zvířat ve společných částech, nepřechovávat je ve společných částech ani je tam nekrmit.
- 7.12 Vlastník jednotky je povinen oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně svého jména, bydliště, jména a bydliště osoby, které přenechal jednotku k užívání po dobu nikoliv přechodnou a počet osob, které budou mít v jednotce domácnost, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že budou mít v jednotce domácnost po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období; to platí i v případě změny těchto údajů..
- 7.13 Na společné části musí být uzavřeno nejméně pojištění živelní a odpovědnostní za škody, ostatní nepovinné druhy pojištění lze sjednat pouze na náklad příslušného vlastníka jednotky.
- 7.14 U společných částech uvnitř jednotky a společných částech, které slouží vlastníku k výlučnému užívání, provádí a hradí vlastník pouze údržbu a drobné opravy. Při údržbě společných částí určených k výlučnému užívání musí vlastník jednotky dbát na oprávněné zájmy ostatních vlastníků a zdržet se takových úprav, které by mohly vést k ohrožení, poškození či změně společných částí.

8. PRAVIDLA HOSPODAŘENÍ SE SPOLEČNÝMI ČÁSTMI

- 8.1 Vlastníci všech jednotek v Budově jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím svým spoluvlastnickým podílům na společných částech, pokud nestanoví stanovy společenství vlastníků či toto prohlášení jinak. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (zejména tzv. operativní správce) je určena rozhodnutím shromáždění podle počtu jednotek v souladu s ustanovením § 1180 odst. 2 občanského zákoníku. To platí obdobně pro povinnost členů společenství hradit příspěvky na vedení účetnictví a podobné náklady vlastní správní činnosti společenství. U společných částech uvnitř jednotky a společných částech, které slouží vlastníku k výlučnému užívání, provádí a hradí vlastník pouze údržbu a drobné opravy.
- 8.2 Rozdílně od výše uvedeného pravidla budou rozúčtovány následující náklady (nerozhodne-li po vyhotovení prohlášení vlastníka shromáždění vlastníků jinak):
- (a) náklady za tepelnou energii na vytápění a poskytování teplé vody v jednotce budou rozúčtovány podle zvláštního právního předpisu;
 - (b) náklady za dodávku vody a odvádění odpadních vod budou rozúčtovány v poměru naměřených hodnot na poměrových (podružných vodoměrech);

- (c) náklady na provoz domovní služby (recepce), výtahu, elektrické energie ve společných prostorách v Budově, úklid společných prostor v Budově, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, to vše s výjimkou nákladů na odvoz komunálního odpadu, budou rozúčtovány pouze mezi vlastníky jednotek ze skupiny „A“ (jak je tato označena v čl. 2.2 tohoto prohlášení) a ze skupiny „B“ (jak je tato označena v čl. 2.2 tohoto prohlášení), a to podle podílu těchto jednotek na společných částech (tj. X/86237);
- (d) náklady na odvoz komunálního odpadu budou rozúčtovány pouze mezi vlastníky jednotek ze skupiny „A“ (jak je tato označena v čl. 2.2 tohoto prohlášení), a to podle podílu těchto jednotek na společných částech (tj. X/78409);
- (e) náklady na pojištění nemovitosti budou rozúčtovány mezi všechny jednotky podle podílu na společných částech (tj. X/97551);
- (f) náklady na správu domu a pozemku budou rozúčtovány podle počtu jednotek (tj. 1/97);
- (g) určené náklady provozního fondu pro jednotky ze skupiny „A“ (jak je tato označena v čl. 2.2 tohoto prohlášení), a to zejména (nikoliv však výlučně) voda pro závlahu, údržba zeleně, úklid vnitrobloku, provoz fontány a servis a revize rekuperace a servis klimatizačních jednotek pro jednotky ze skupiny „A“, budou rozúčtovány pouze mezi vlastníky jednotek ze skupiny „A“, a to podle podílu těchto jednotek na společných částech (tj. X/78409);
- (h) určené náklady provozního fondu pro jednotky ze skupiny „A“ (jak je tato označena v čl. 2.2 tohoto prohlášení) a ze skupiny „B“ (jak je tato označena v čl. 2.2 tohoto prohlášení), a to zejména (nikoliv však výlučně) vodné a stočné ve společných prostorách a náklady na provoz a údržbu vnitřních společných prostor, budou rozúčtovány pouze mezi vlastníky jednotek ze skupiny „A“ a ze skupiny „B“ (tj. X/86237);
- (i) ostatní náklady provozního fondu budou rozúčtovány mezi všechny jednotky ze skupiny „A“ (jak je tato označena v čl. 2.2 tohoto prohlášení), ze skupiny „B“ (jak je tato označena v čl. 2.2 tohoto prohlášení) a ze skupiny „C“ (jak je tato označena v čl. 2.2 tohoto prohlášení), podle podílu na společných částech (tj. X/97551);
- (j) provozní náklady na správu a provoz společné části - garáže (včetně řádné a pravidelné údržby a drobných oprav) se podílí vlastníci jednotek, kteří mají výlučné užívací právo k některému z parkovacích stání ve společné části budovy – garáži nebo uzavřené parkovací stání a to tak, že na každé jedno parkovací stání pro automobil umístěné ve společné části budovy – garáži a na každé jedno uzavřené parkovací stání bude připadat 1/136,1 z celkové výše nákladů na správu a provoz společné části - garáže a na každé jedno parkovací stání pro motocykl umístěné ve společné části budovy – garáži bude připadat 0,3/136,1 z celkové výše nákladů na správu a provoz společné části - garáže;
- (k) - na nákladech na správu, provoz a opravy společné části – řídicí jednotky (viz specifikace uvedená v příloze č. 3) a jejich příslušenství (včetně řádné a pravidelné údržby, drobných oprav a jakýchkoliv jiných oprav) se podílí vlastníci jednotek, kteří mají společné výlučné užívací právo k dotčené řídicí jednotce (viz specifikace v příloze č. 3) a to poměrně dle celkového počtu dobíjecích stanic napojených na příslušnou řídicí jednotku; náklady na spotřebu elektrické energie příslušných dobíjecích stanic a související platby dodavateli elektrické energie však budou hrazeny dle skutečné spotřeby měřené správcem Budovy prostřednictvím k tomu určené aplikace;

- (l) - na nákladech na správu a provoz (včetně řádné a pravidelné údržby a drobných oprav) ostatních společných částí, které jsou ve výlučném užívání pouze některých vlastníků jednotek v Budově, pokud takové náklady vzniknou, se podílí vždy vlastník té konkrétní jednotky, s jejímž vlastnictvím je spojeno výlučné právo užívání těchto konkrétních společných částí;
- náklady na opravy ostatních společných částí nesou všichni vlastníci jednotek v Budově, a to ve výši dle svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Pro vyloučení veškerých pochybností Vlastník uvádí, že příspěvek stanovený touto odrážkou ustanovení čl. 8.2. (l) prohlášení je příspěvkem s pevně určenou výší, který se nevyúčtovává.

- 8.3 Příspěvek na správu domu a pozemku dle § 1180 odst. 1 (tzv. fond oprav) bude hrazen za období od 1.1.2025 (včetně).
- 8.4 Evidenci nákladů i zdrojů jejich krytí vede výkonný správce, a to odděleně od evidence týkající se ostatních nemovitých věcí, které má ve správě.
- 8.5 Správce sestavuje pro každý kalendářní rok (či pro jiné relevantní období) rozpočet Budovy, který zahrnuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Základním kritériem při sestavování rozpočtu Budovy je zabezpečení vyrovnaného hospodaření Budovy v běžném roce.
- 8.6 Rozpočet výkonný správce předkládá ke schválení vlastníkům jednotek, resp. společenství vlastníků. V závislosti na schváleném rozpočtu a předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období navrhne výkonný správce shromáždění vlastníků jednotek v Budově ke schválení výši a splatnost příspěvků na správu domu a pozemku (příspěvek dle § 1180 odst. 1 Občanského zákoníku), příspěvků na tzv. vlastní správní činnost (příspěvek dle § 1180 odst. 2 Občanského zákoníku) a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky.
- 8.7 Vyúčtování záloh provede výkonný správce podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním.
- 8.8 Podrobnosti pravidel hospodaření budou uvedeny ve smlouvě s výkonným správcem (zejména pokud jde o způsob rozvrhování jednotlivých druhů nákladů na jednotky, pořadí úhrad závazků budovy, další inkasní data, reklamace, sankce atd.).
- 8.9 Právní vztahy, které nebudou ve smlouvě s výkonným správcem konkrétně uvedeny, se budou řídit obecně závaznými právními předpisy.

9. PŘÍLOHY

- 9.1 Následující přílohy tvoří nedílnou součást tohoto prohlášení:

- (a) Přílohou č. 1 jsou půdorysy všech podlaží Budovy a jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí Budovy spolu s údaji o podlahových plochách jednotek;
- (b) Přílohou č. 2 je list vlastnictví příslušných nemovitostí; a

- (c) Přílohou č. 3 je specifikace společných částí Budovy ve vztahu k přípravě pro elektromobilitu.

10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 10.1 Vlastník jakožto jediný vlastník všech jednotek vymezených v Pozemku pod Budovou založí samostatným rozhodnutím přijatým po vyhotovení tohoto prohlášení v souladu s ustanovením § 1200 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, společenství vlastníků jakožto právnickou osobu založenou za účelem zajišťování správy Budovy, Pozemku pod Budovou a ostatních Pozemků tvořících nemovitou věc a přijme a schválí stanovy společenství vlastníků s názvem „Společenství vlastníků Victora Palace, č. p. 1145, Praha 6 – Bubeneč“.
- 10.2 Tento dokument je vyhotoven ve třech (3) stejnopisech, z nichž Vlastník obdrží jeden (1), jeden (1) stejnopis, včetně příslušného návrhu na vklad práv a povinností z tohoto dokumentu vyplývajících do katastru nemovitostí, bude doručen Katastrálnímu úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro účely správního řízení a jeden (1) bude doručen rejstříkovému soudu pro účely zápisu společenství vlastníků jednotek do rejstříku společenství.

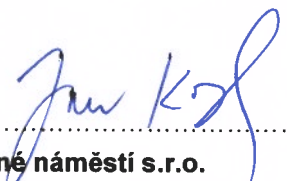
V Praze dne 3.5.2024


Vítězné náměstí s.r.o.

jméno: Rudolf Vacek

jednatel A

podpisový vzor uložen v evidenci KN


Vítězné náměstí s.r.o.

jméno: Jan Kozler

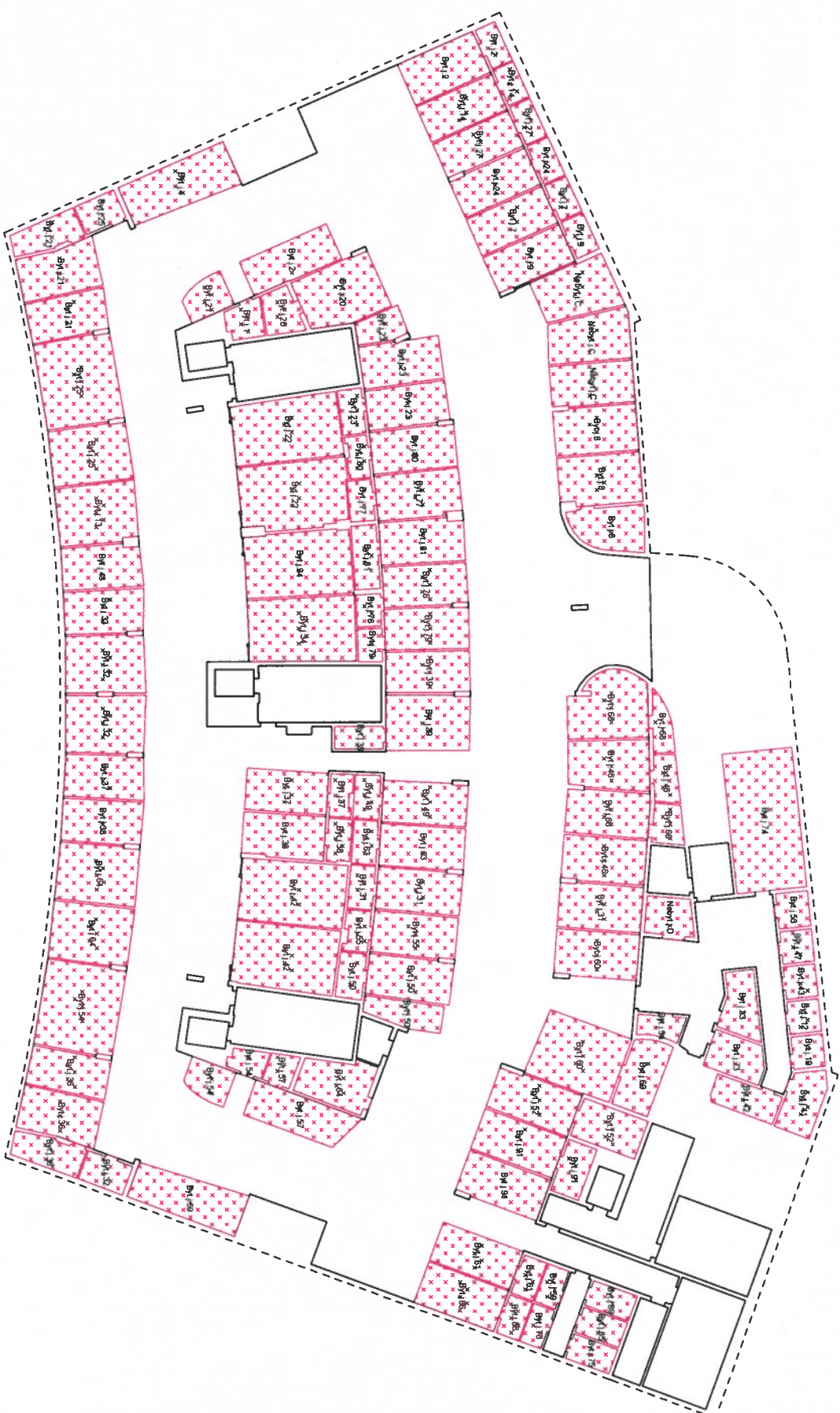
jednatel B

podpisový vzor uložen v evidenci KN

PŘÍLOHA Č. 1

**půdorysy všech podlaží Budovy a jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí
Budovy spolu s údaji o podlahových plochách jednotek**

Schéma objekt Victoria Palace - 2.PP



Společné části sloužící vlastníkům jednotek společně



Společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníku jednotky označené ve schématu (např. Byt. 2)

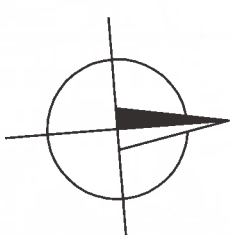
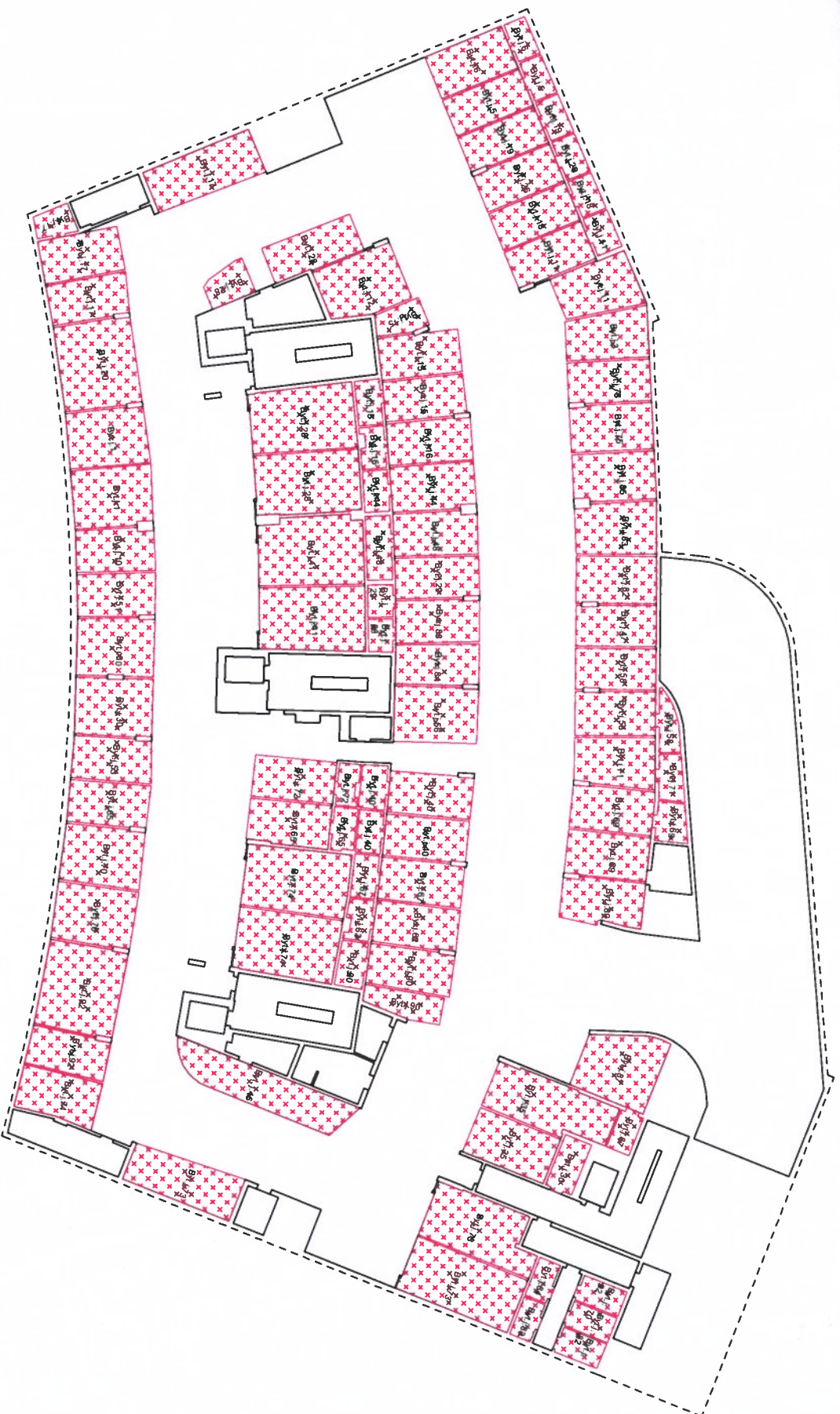


Schéma objekt Victoria Palace - 1.PP



Společné části sloužící vlastníkům jednotek společně



Společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníku jednotky označené ve schématu (např. Byt. 2)

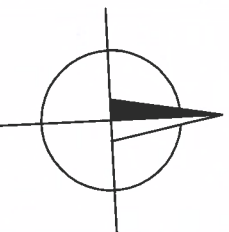
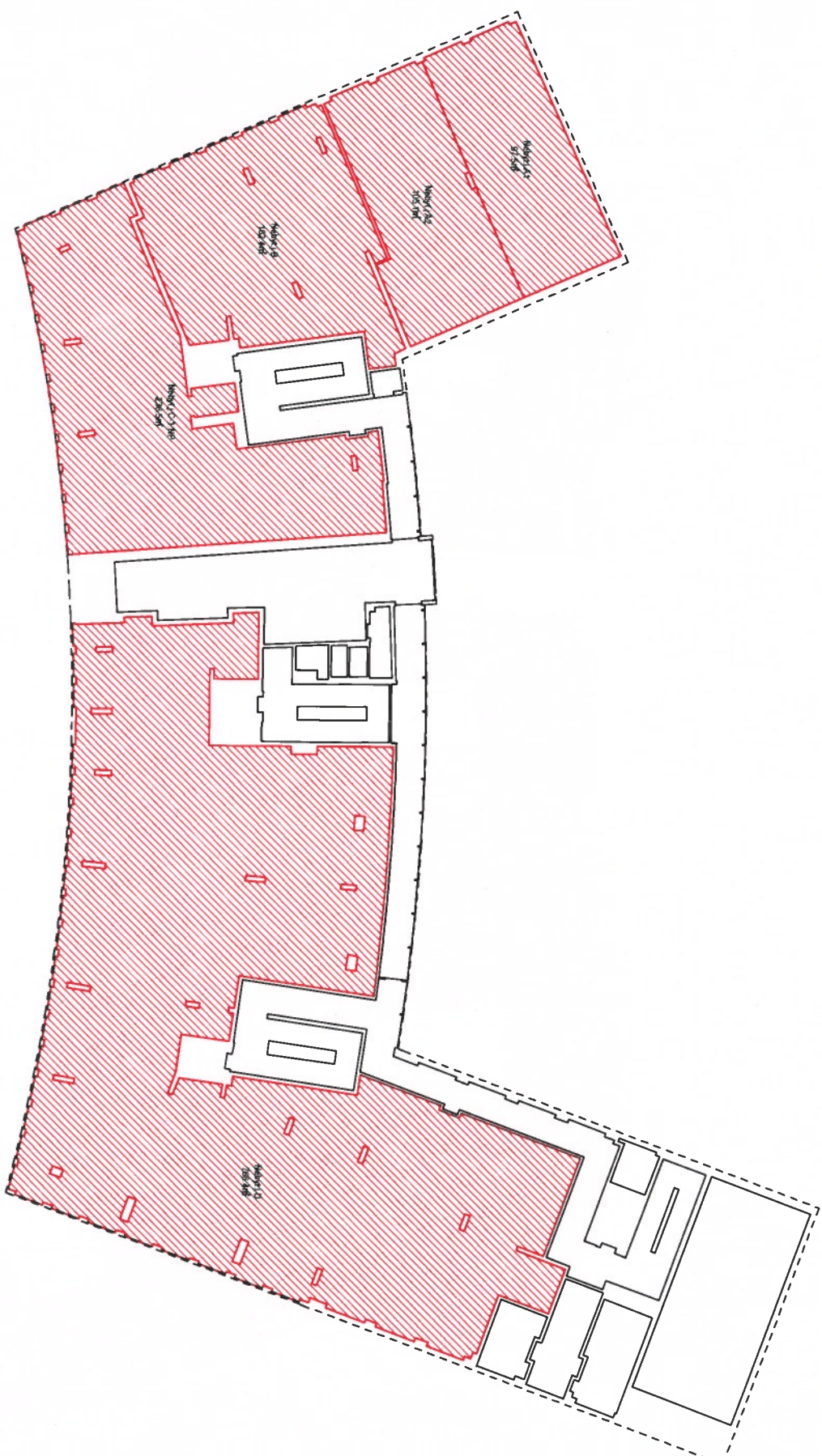


Schéma objekt Victoria Palace - 1.NP



Nebýtové jednotky



Společné části sloužící vlastníkům jednotek společně



Společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníku jednotky označené ve schématu (např. Byt. 2)

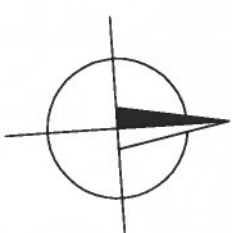
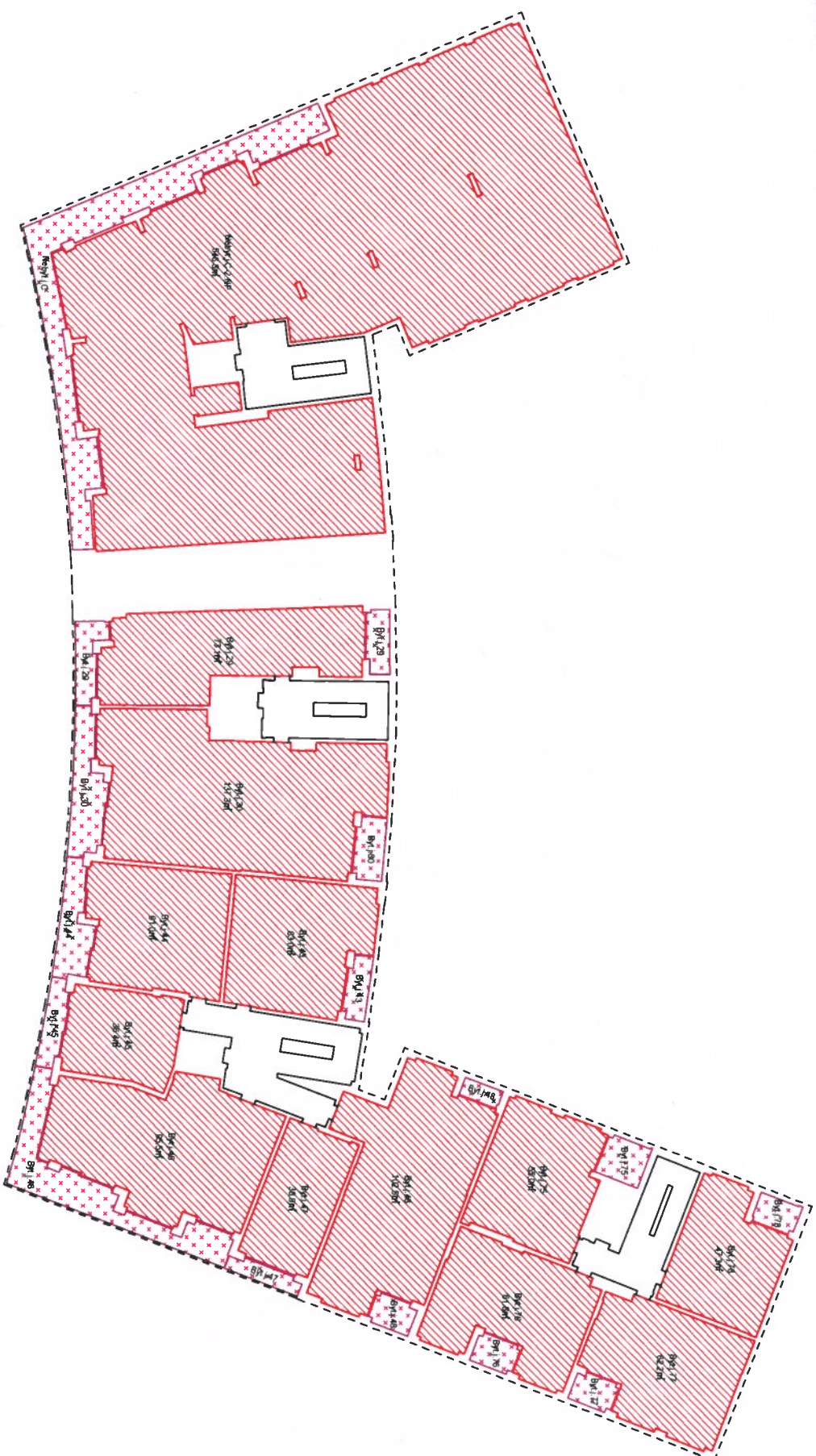


Schéma objekt Victoria Palace - 2.NP



-  Bytové/nebytové jednotky
-  Společné části sloužící vlastníkům jednotek společně
-  Společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníku jednotky označené ve schématu (např. Byt.j.2)

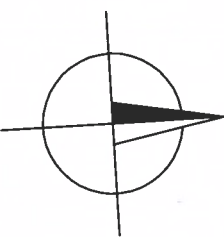


Schéma objekt Victoria Palace - 3.NP

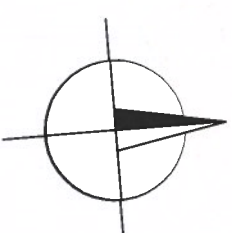
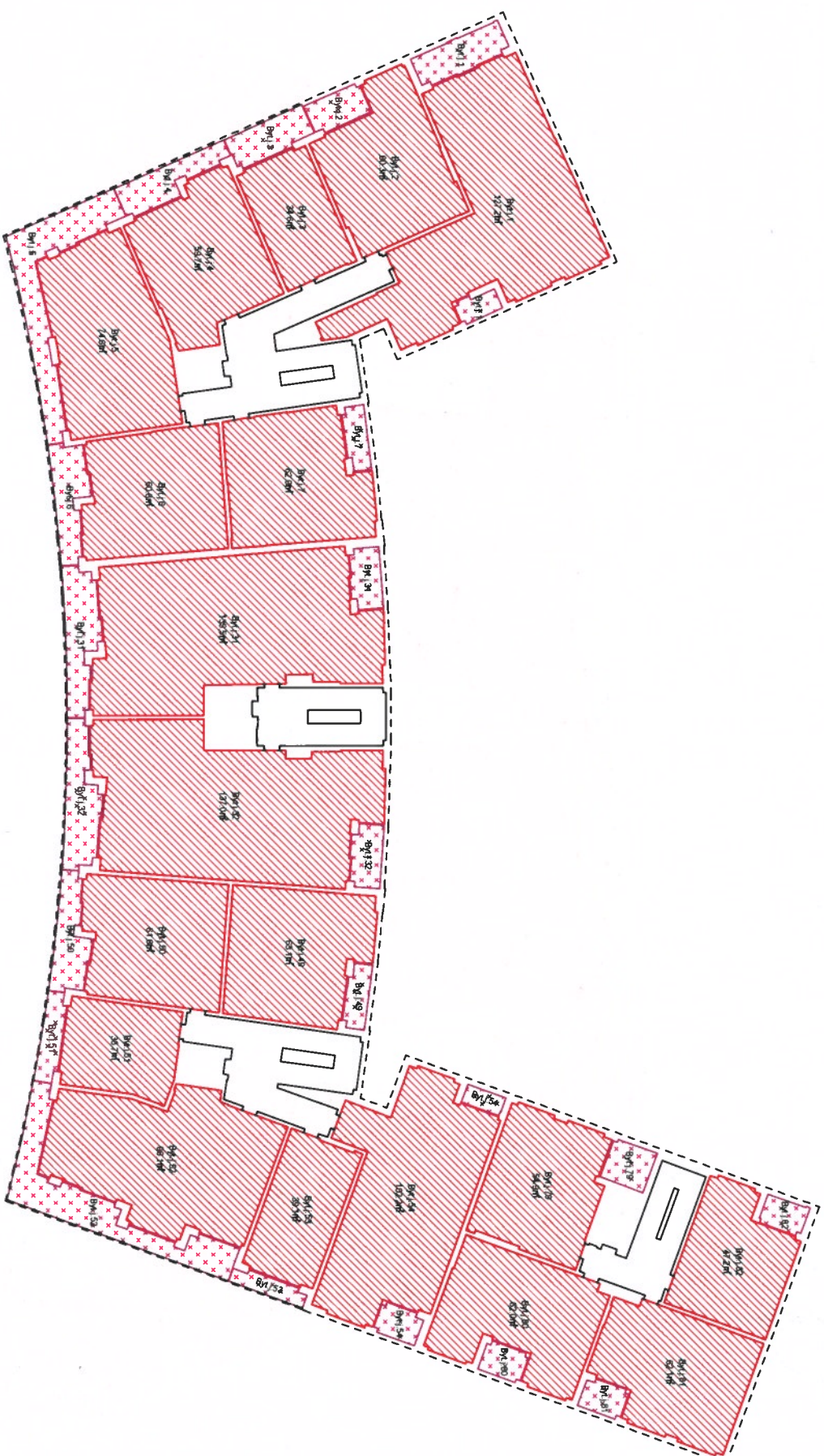


Schéma objekt Victoria Palace - 4.NP

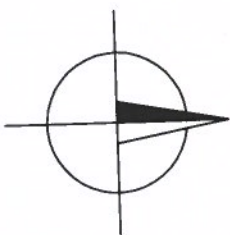
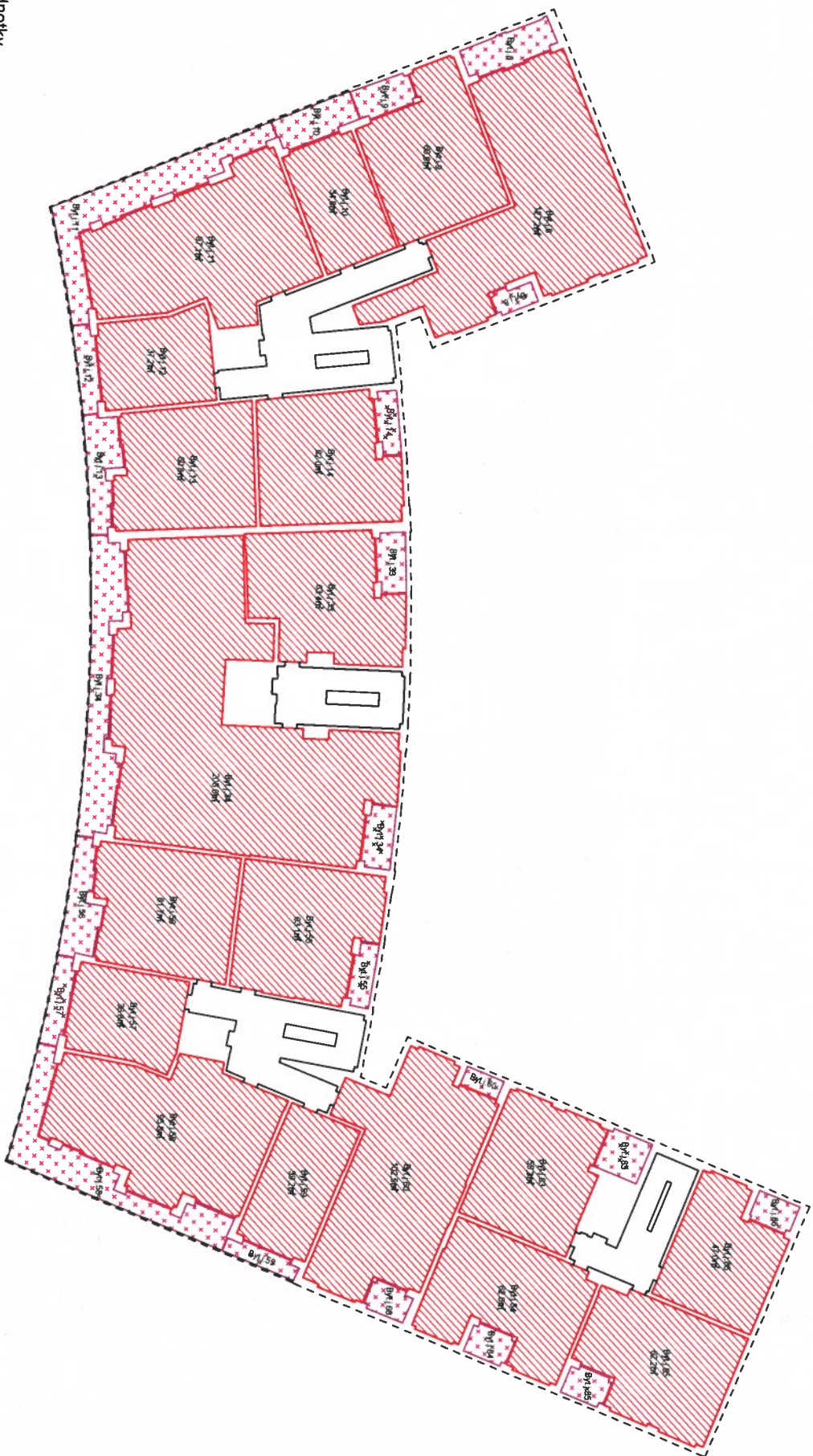
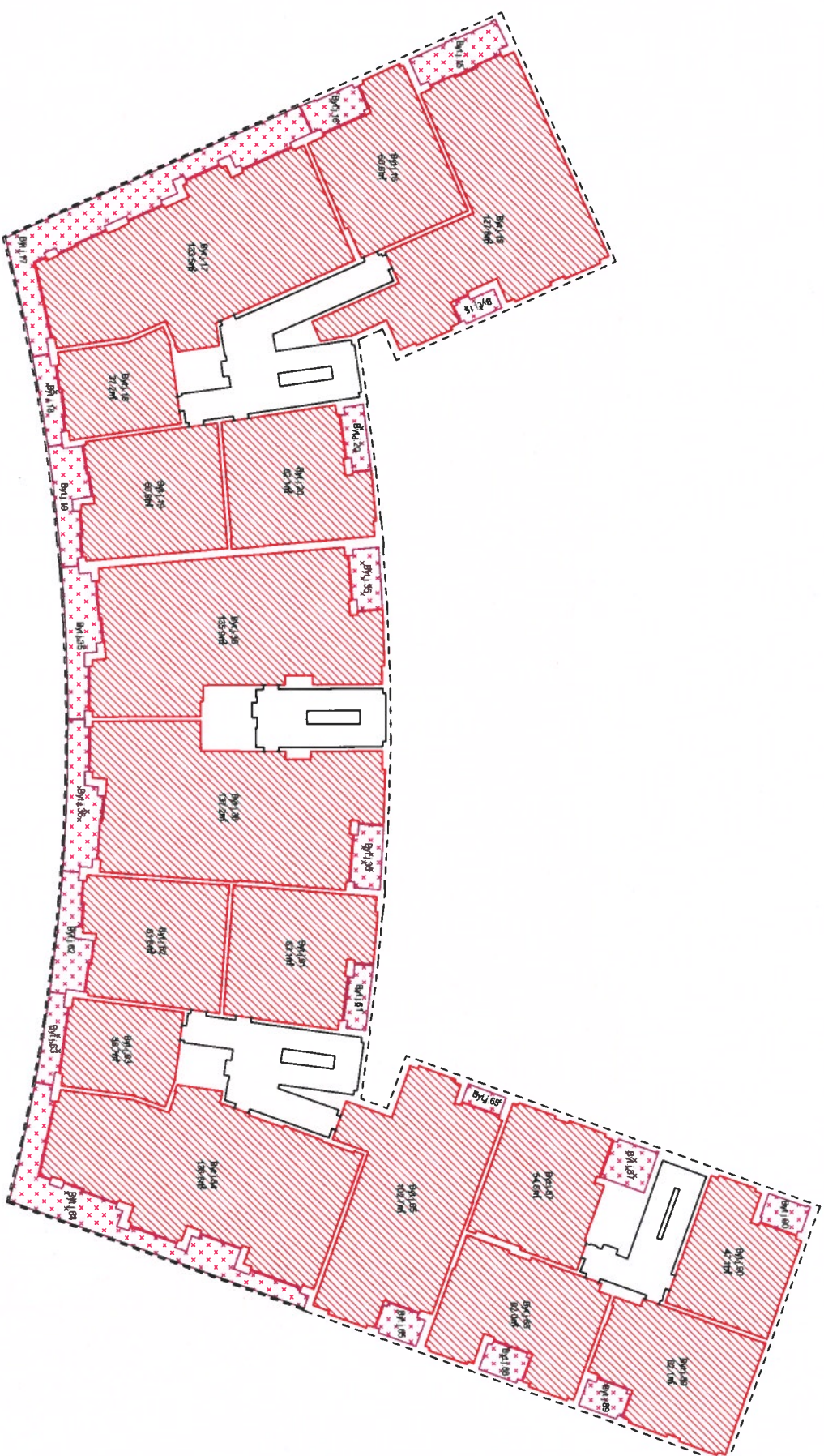


Schéma objekt Victoria Palace - 5.NP



Bytové jednotky

Společné části sloužící vlastníkům jednotek společně

Společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníku jednotky označené ve schématu (např. Byt.1.2)

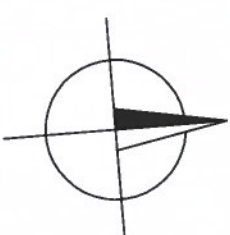


Schéma objekt Victoria Palace - 6.NP



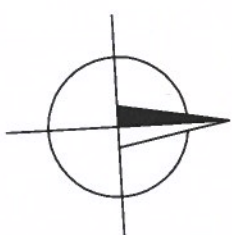
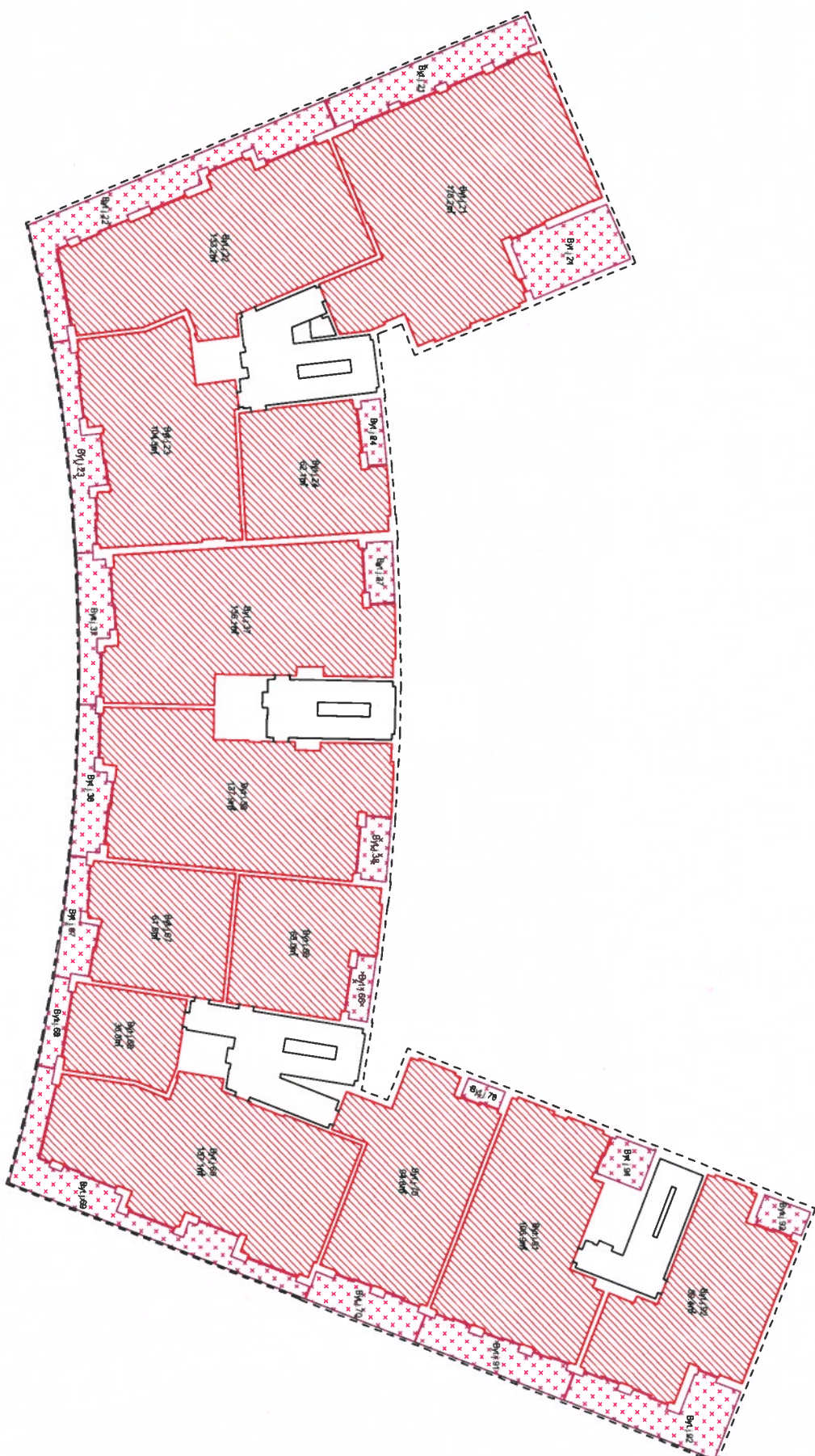
Bytové jednotky



Společné části sloužící vlastníkům jednotek společně



Společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníku jednotky označené ve schématu (např. Bld. 2)



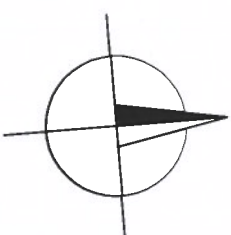
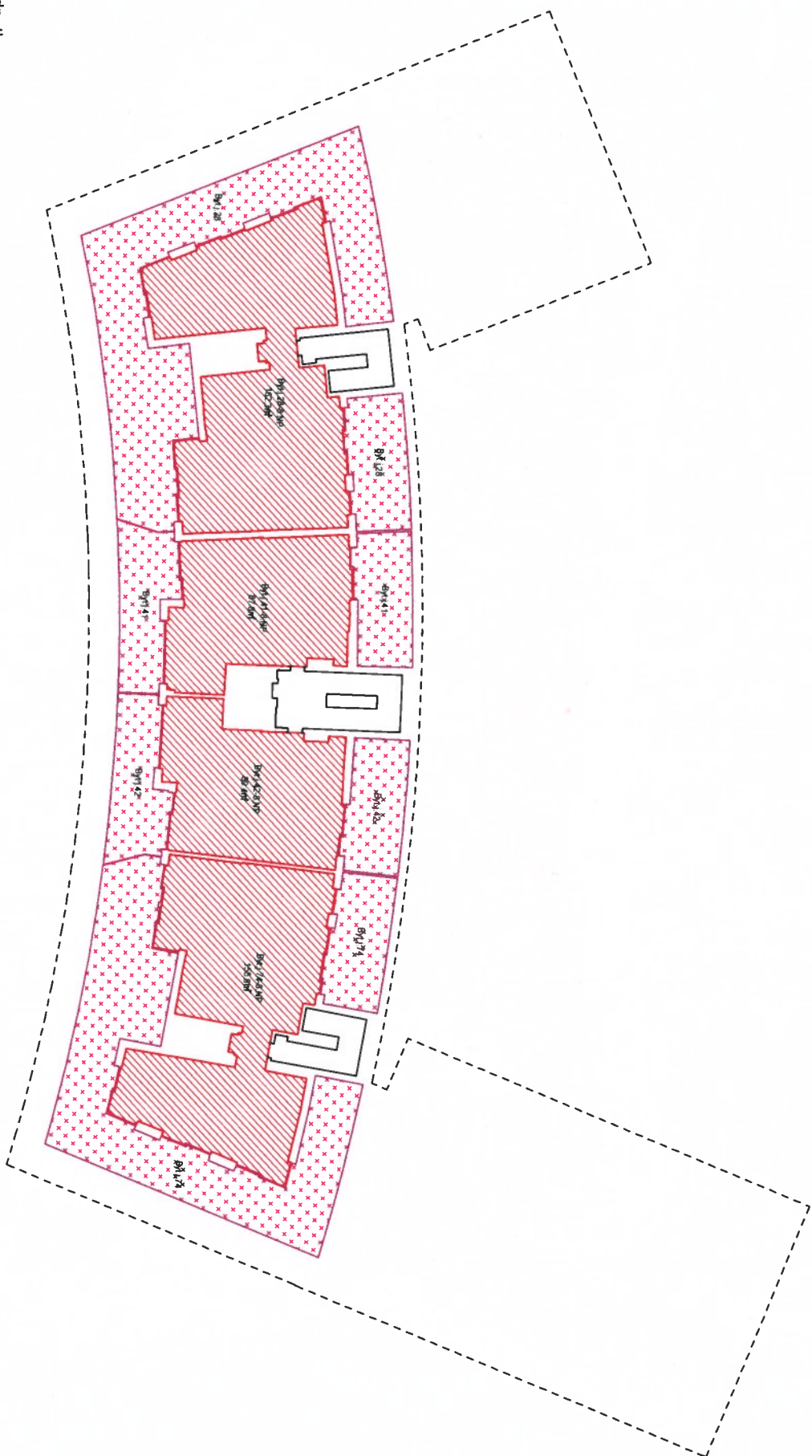


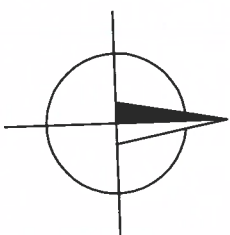
Schéma objekt Victoria Palace - 8.NP



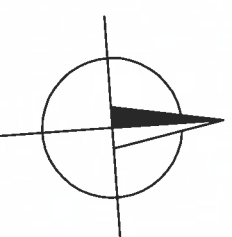
 Bytové jednotky

 Společné části sloužící vlastníkům jednotek společně

 Společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníku jednotky označené ve schématu (např. Byt. 2)



The image shows a detailed architectural floor plan of a building, likely a residential or institutional structure. The building is rectangular and divided into four main rooms, each labeled with a code and a number: Bg1.1, Bg1.2, Bg1.3, and Bg1.4. These rooms are arranged in a row, separated by walls and a central corridor. The rooms are shaded with a red cross-hatch pattern. The central corridor is also shaded with a red cross-hatch pattern. The building is situated within a larger plot area, indicated by a dashed line. The plot area is divided into two sections by a dashed line. The building is located in the upper section of the plot. The lower section of the plot is empty. The building has a central entrance and a staircase. The rooms are of varying sizes, with Bg1.1 being the largest and Bg1.4 being the smallest. The building is surrounded by a green area, which is likely a lawn or garden. The overall layout is functional and well-organized.



PŘÍLOHA Č. 2

List vlastnictví k Pozemkům

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2024 14:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730106 Bubeneč

List vlastnictví: 8183

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Vítězné náměstí s.r.o., Na Florenci 2139/2, Nové Město, 11000 Praha 1	28511441	

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1104/1	4126	ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
1104/2	242	ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
1104/3	3	ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území

31 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

vodovodních přípojek

dle čl. 2. prohlášení v rozsahu GP č. 2037-179/2021, písmeno A

Oprávnění pro

Parcela: 1104/1

Povinnost k

Parcela: 1104/2

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 16.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2024 08:32:43. Zápis proveden dne 19.03.2024.
V-10736/2024-101

Pořadí k 23.02.2024 08:32

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 45.030.566 EUR s příslušenstvím

pohledávky ve výši 75.000.000 Kč s příslušenstvím

budoucí pohledávky do výše 45.030.566 EUR vzniklé do 30.04.2042

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 1104/1, Parcela: 1104/2, Parcela: 1104/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. sml. 2022004324 ze dne 19.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2022 14:45:49. Zápis proveden dne 11.08.2022.

V-43874/2022-101

20.07.2022 14:45

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2024 14:55:02

Okres:

Kat.území: 730106 Bubeneč

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 8183

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
služebnost dle čl. II. smlouvy a v rozsahu GP č. 2034-571/2023
Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 1104/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. SAP 11010-115603 ze dne
19.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2023 14:37:17. Zápis proveden
dne 22.01.2024.

Pořadí k 27.12.2023 14:37

V-70295/2023-101

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
energetického vedení, v rozsahu GP č. 2038-179/2021
Oprávnění pro

Veolia Energie Praha, a.s., Na Florenci 2116/15, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 03669564

Povinnost k

Parcela: 1104/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná S05547 ze dne 15.01.2024. Právní
účinky zápisu k okamžiku 01.02.2024 09:52:24. Zápis proveden dne 23.02.2024.

Pořadí k 01.02.2024 09:52

V-6084/2024-101

o Věcné břemeno vedení
vodovodních přípojek
dle čl. 2. prohlášení v rozsahu GP č. 2037-179/2021, písmeno A
Oprávnění pro

Parcela: 1104/1

Povinnost k

Parcela: 1104/2

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 16.02.2024. Právní
účinky zápisu k okamžiku 23.02.2024 08:32:43. Zápis proveden dne 19.03.2024.

Pořadí k 23.02.2024 08:32

V-10736/2024-101

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
dle článku III. smlouvy, v rozsahu GP 2033-602/2023
Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Parcela: 1104/1, Parcela: 1104/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml.: VV/G33/16749/2365883 ze
dne 23.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2024 09:31:42. Zápis
proveden dne 09.04.2024.

Pořadí k 15.03.2024 09:31

V-15210/2024-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2024 14:55:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

kat.území: 730106 Bubeněč

List vlastnictví: 8183

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Historie

o Smlouva kupní č.sml. S 201/2018/PO ze dne 26.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2018 13:49:16. Zápis proveden dne 11.06.2018.

V-21375/2018-101

Pro: Vítězné náměstí s.r.o., Na Florenci 2139/2, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 28511441
Praha 1

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 30.04.2024 15:11:32

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

PŘÍLOHA Č. 3

Specifikace společných částí Budovy ve vztahu k přípravě pro elektromobilitu

Následující zařízení a vedení umístěné ve společné části – garáži a/nebo jejich součásti a příslušenství, tvoří společnou část:

- řídicí jednotka pro dynamické řízení nabíjení EV Load Management Systém 50 CS Dynamin, výrobce Schneider Electric, umístěná v 1. PP Budovy (RACK A1.01; tech. m. elektroměry – 1S.T.02), výr. č. HMIBSCEA53D1EDM, DOM: 2021-9-4, Evlink SV=3.0.2.8 (dále jen „**řídicí jednotka 1**“):
 - o společné výlučné užívací právo k této řídicí jednotce 1 mají vlastníci všech jednotek, kteří mají výlučné užívací právo k parkovacímu stání, k němuž je dotažena příprava kabelového vedení z řídicí jednotky 1;
 - o každé kabelové vedení či příprava kabelového vedení vedoucí z řídicí jednotky 1 k příslušnému parkovacímu stání pro případné budoucí osazení dobíjecí stanice (tzv. wallboxu) je společnou částí s výlučným užívacím právem pouze příslušného vlastníka jednotky, který má k danému parkovacímu stání právo výlučného užívání;
 - o případně osazená dobíjecí stanice (tzv. wallbox) je součástí či příslušenstvím jednotky, která má k příslušnému parkovacímu stání právo výlučného užívání;
- řídicí jednotka pro dynamické řízení nabíjení EV Load Management Systém 50 CS Dynamin, výrobce Schneider Electric, umístěná v 1. PP Budovy (RACK A3.01; tech. m. elektroměry – 1S.T.06), výr. č. HMIBSCEA53D1EDM, DOM: 2022-43-3, Evlink SV=4.2.3.1 (dále jen „**řídicí jednotka 2**“, společně s řídicí jednotkou 1 dále jen „**řídicí jednotka**“):
 - o společné výlučné užívací právo k této řídicí jednotce 2 mají vlastníci všech jednotek, kteří mají výlučné užívací právo k parkovacímu stání, k němuž je dotažena příprava kabelového vedení z řídicí jednotky 2;
 - o každé kabelové vedení či příprava kabelového vedení vedoucí z řídicí jednotky 2 k příslušnému parkovacímu stání pro případné budoucí osazení dobíjecí stanice (tzv. wallboxu) je společnou částí s výlučným užívacím právem pouze příslušného vlastníka jednotky, který má k danému parkovacímu stání právo výlučného užívání;
 - o případně osazená dobíjecí stanice (tzv. wallbox) je součástí či příslušenstvím jednotky, která má k příslušnému parkovacímu stání právo výlučného užívání.