



PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA NEMOVITÉ VĚCI

JRD Císařka s.r.o.

se sídlem Korunní 810/104, 101 00, Praha 10,
IČ: 27629376,
(dále jen „**Vlastník**“)

tímto ve smyslu ustanovení § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) činí toto prohlášení vlastníka nemovité věci, kterým rozděluje své právo k níže uvedeným pozemkům na vlastnické právo k jednotkám:

1. OZNAČENÍ NEMOVITÉ VĚCI (§ 1166 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku)

1.1 Vlastník je výlučným vlastníkem:

- a) pozemku parc. č. 4673/90, zastavěná plocha (dále jen „**Zastavěný pozemek**“), jehož součástí je bytový dům č.p. 3395 (dále jen „**Budova**“ nebo „**Dům**“),
- b) pozemku parc. č. 4673/66, ostatní plocha, jiná plocha (dále jen „**Související pozemek**“),

to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 13483, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro okres Hlavní město Praha, obec Praha, část obce a katastrální území Smíchov (dále společně též „**Nemovitá věc**“).

2. VYMEZENÍ JEDNOTEK

(§ 1166 odst. 1 písm. b) bod 1 ve spojení s § 1159 občanského zákoníku a §§ 2 a 3 nařízení vlády č. 366/2013)

2.1 Vlastník rozděluje své vlastnického právo k Zastavěnému pozemku podle § 1166 občanského zákoníku tímto prohlášením na vlastnické právo k jednotkám (dále pouze „**jednotky**“).

2.2 Budova obsahuje 8 jednotek a společné části, a to ve 2 podzemních podlažích (podzemní podlaží dále jen „**PP**“) a ve 2 nadzemních podlažích (nadzemní podlaží dále jen „**NP**“). Jedná se o 6 jednotek zahrnujících byty a 2 jednotky zahrnující nebytové prostory. Co je stanoveno v tomto prohlášení pro byt, platí i pro nebytový prostor.

2.3 Komerční prostory mohou být vybaveny klimatizací. Vnější jednotky mohou být umístěny ve společných prostorách dle návrhu architekta a jsou ve vlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek, jimiž jsou užívány. Náklady na jejich údržbu a elektřinu hradí vždy vlastník jednotky, která příslušné zařízení užívá. Vnější jednotky zařízení mohou být napojeny na společnou spotřebu Budovy prostřednictvím podružných elektroměrů, vnitřní jednotky zařízení jsou napojeny na jednotku vnější.

2.4 Součástí bytu je jeho veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace, vytápění, teplé užitkové vody, vč. uzavíracích ventilů, kromě stoupacích vedení). Součástí bytu jsou dále vnitřní příčky, omítky stěn a stropů, nátěry, malby a

obklady, podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod.

Byt je ohraničen vstupními dveřmi do bytu včetně zárubní, hlavními uzavíracími ventily přívodu studené a teplé vody, vytápění a přívodem elektroinstalace k hlavnímu jističi bytu v rozvodné Skříní s měřením elektroinstalace pro byt.

2.5 Pojmenování a označení jednotlivých jednotek:

Č. 3395/501 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný komerční prostor v 1. PP

Celková podlahová plocha nebytového prostoru je **66,4 m²**.

Umístění tohoto nebytového prostoru v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Předzahrádky**, jejíž umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označena 501.2).
- **Sklepa** v 2. PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen ES01.07).

Jednotka zahrnuje výše uvedený nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

Č. 3395/502 - jednotka, která zahrnuje rozestavěný komerční prostor v 1. PP a 2. PP

Celková podlahová plocha nebytového prostoru je **165,5 m²**.

Umístění tohoto nebytového prostoru v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Sklepa** v 2. PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen ES01.08).
- **Sklepa** v 2. PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen ES01.09).

Jednotka zahrnuje výše uvedený nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

Č. 3395/511 - jednotka, která zahrnuje byt v 1. NP

Celková podlahová plocha bytu je **54,4 m²**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 511.2).

- **Sklepa** v 2. PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen ES01.03).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

č. 3395/512 - jednotka, která zahrnuje byt v 1. NP

Celková podlahová plocha bytu je **33,4 m²**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 512.2).
- **Sklepa** v 2. PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen ES01.05).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

č. 3395/513 - jednotka, která zahrnuje byt v 1. NP

Celková podlahová plocha bytu je **70,4 m²**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 513.2).
- **Sklepa** v 2. PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen ES01.01).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

č. 3395/521 - jednotka, která zahrnuje byt v 2. NP

Celková podlahová plocha bytu je **54,4 m²**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 521.2).
- **Sklepa** v 2. PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen ES01.04).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

č. 3395/522 - jednotka, která zahrnuje byt v 2. NP

Celková podlahová plocha bytu je **33,3 m²**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 522.2).
- **Sklepa** v 2. PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen ES01.06).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

č. 3395/523 - jednotka, která zahrnuje byt v 2. NP

Celková podlahová plocha bytu je **70,4 m²**.

Umístění tohoto bytu v Budově vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení.

K jednotce náleží právo výhradního užívání:

- **Balkonu**, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen 523.2).
- **Sklepa** v 2. PP, jehož umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označen ES01.02).

Jednotka zahrnuje výše uvedený byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech Nemovité věci (viz tabulka v článku 4.2 tohoto prohlášení).

3. URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ NEMOVITÉ VĚCI (DÁLE JEN „Společné části“) (§ 1166 odst. 1 písm. b) bod 2 ve spojení s § 1160 občanského zákoníku a §§ 4 až 6 nařízení vlády č. 366/2013)

3.1 Společnými částmi jsou zejména:

- Zastavěný pozemek a Související pozemek;
- Železobetonové konstrukce založení včetně izolací, obvodové a nosné konstrukce se zateplovacím fasádním systémem;

- Stropy a stěny společných prostor vč. omítek, nátěrů, maleb, podhledů, obkladů, dlažeb. Hlavní svíslé konstrukce zděné a železobetonové monolitické a vodorovné konstrukce železobetonové monolitické, s omítkou a malbou;
- Balkony a terasy vč. zábradlí, dělicích stěn a klempířských prvků a odvodnění;
- Střešní plášť s izolací, vč. klempířských prvků, s vývody instalací nad střechu, záchytného systému;
- Vnitřní chodby, schodiště, zábradlí, střešní výlezy, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, vč. vstupních dveří do Budovy, kromě vstupních dveří do jednotek;
- Obvodové stěny prostorově ohraničující jednotku i v případě, že jde o nenosné svíslé konstrukce, dále všechny nosné svíslé konstrukce uvnitř jednotky, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav;
- Podlahy jsou společnými částmi bytového domu, 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 domu.
- 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 výpust (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod;
- Rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svíslé Rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro jednotku, nebo k uzávěrům pro jednotku, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé jednotky, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř jednotky, včetně vodovodních baterií;
- 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 (pokud je jednotka má) radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části;
- Protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí bytového domu;
- Veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do jednotky, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací;
- Systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do jednotky, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů;
- Rozvody požární vody vč. hydrantů, slaboproudé rozvody k oddělovacím konstrukcím bytů, umístěných ve společných prostorách;
- Kompletní soustava hromosvodů včetně jímacích tyčí a vedení uvnitř fasády Budovy;
- Dveře včetně zárubní a kování ve společných prostorách;
- Osvětlovací tělesa ve společných prostorách, včetně vypínačů a snímacích čidel;
- Rozvody elektrické energie až k jističi v jednotce za elektroměrem včetně rozvodných skříní;
- Rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí bytového domu, vjezdové vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu jednotek a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno
- Ve druhém podzemním podlaží je umístěna centrální plynová kotelna. Do společných částí budovy nepatří energetické zařízení pro dodávky tepelné energie – plynová kotelna (dále jen „Energetické zařízení“), specifikované ve Smlouvě o zhotovení energetického zařízení pro dodávky tepelné energie ze dne 15.9.2022 a Smlouvě o dodávce tepelné energie ze dne 15.9.2022, jehož vlastníkem je LC beta s.r.o., IČ: 05984785, se sídlem Štefánikova 248/32, 150 00 Praha 5 – Smíchov.

3.2 Společnými částmi vyhrazenými k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky jsou předzahrádky, balkony, terasy a sklepy vyhrazené k výlučnému užívání vlastníků příslušných jednotek. Jejich popis je uveden vždy u příslušné jednotky v čl. 2.5. Výlučný uživatel předzahrádky je povinen strpět vstup na předzahrádku za účelem údržby a oprav společných částí domu.

3.3 Všechny společné části, vyjma částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky, mají právo užívat všichni vlastníci jednotek v Budově z titulu svého spoluvlastnického práva ke Společným částem.

3.4 K části společných částí (pobytová střecha), jejíž umístění vyplývá z přílohy č. 1 tohoto prohlášení (označena 03.1) bude zřízeno věcné břemeno výlučnému užívání a umístění fotovoltaiky ve prospěch vlastníka jednotky č. 3386/423 vymezené v pozemku parc. č. 4673/80 v k.ú. Smíchov.

4. STANOVENÍ SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH NEMOVITÉ VĚCI

dle § 1166 odst. 1. písm. b) bod 3. občanského zákoníku ve spojení s § 1161 občanského zákoníku

4.1 Výše spoluvlastnických podílů na Společných částech se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů v Budově a jsou vyjádřeny zlomkem, v jehož čitateli je desetinásobek podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru a ve jmenovateli desetinásobek součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů zahrnutých v jednotkách v Budově.

4.2 Celková plocha všech bytů a nebytových prostorů zahrnutých v jednotkách v Budově je 548,2 m². Výměra podlahových ploch bytů a nebytových prostorů zahrnutých v jednotkách a výše spoluvlastnických podílů jednotlivých jednotek na Společných částech je uvedena v této tabulce:

Jednotka č.	Výměra (m²)	Spoluvlastnický podíl
501	66,4	664/5482
502	165,5	1655/5482
511	54,4	544/5482
512	33,4	334/5482
513	70,4	704/5482
521	54,4	544/5482
522	33,3	333/5482
523	70,4	704/5482

5. PRÁVA A ZÁVAZKY PŘECHÁZEJÍCÍ NA VLASTNÍKY JEDNOTEK dle § 1166 odst. 1. písm. c) občanského zákoníku

5.1 Na vlastníky jednotek přejdou zápisem vkladu vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí všechna práva a závazky týkající se Nemovité věci a jejich společných částí, a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům ke Společným částem. Jedná se zejména o následující věcná a jiná práva a závady:

- práva a závazky vyplývající ze smluv týkajících se dodávek médií a služeb pro Budovu;

- práva a závazky vyplývající ze servisních smluv uzavřených za účelem zajištění řádné správy Budovy a Pozemku;
- věcná práva evidovaná v katastru nemovitostí:
- zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., zapsáno do katastru pod č.j. V-54528/2021-101

6. SPRÁVA NEMOVITÉ VĚCI A URČENÍ SPRÁVCE

6.1 Osobou odpovědnou za správu nemovité věci je společenství vlastníků.

6.2 Do vzniku společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu nemovité věci správce. Prvním správcem Nemovité věci je Vlastník.

7. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

7.1. Vzájemné vztahy vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zejména tímto prohlášením, občanským zákoníkem a dále pak ostatními platnými právními předpisy.

7.2. Součástí tohoto prohlášení je příloha č. 1., která obsahuje půdorys všech podlaží včetně schémat, určující polohu jednotek a Společných částí, s údaji o podlahových plochách jednotek a Společných částí.

16-10-2023

V Praze dne

JRD Císařka s.r.o.


.....
Ing. Jan Tuřek
Jednatel

Přílohy:

1. půdorys všech podlaží včetně schémat, určující polohu jednotek a Společných částí, s údaji o podlahových plochách jednotek a Společných částí určených k výhradnímu užívání

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu č. 21610/321/2023

Mgr. Karolína Táborská, ev. č. ČAK 20830, se sídlem Olšanská 2898/4e, 130 00 Praha.

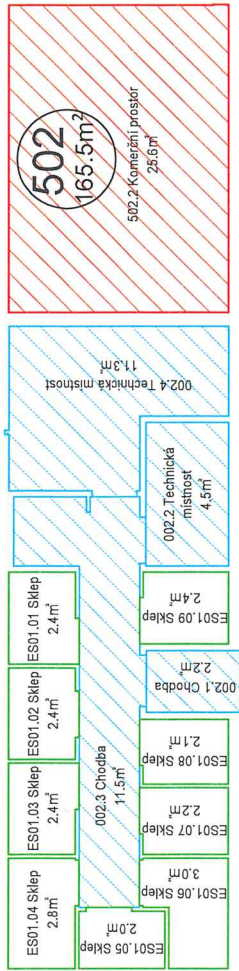
Prohlašuji, že **Jan Turek**, nar. 26.11.1976 v Jindřichově Hradci, bytem Na Výsluní č.p. 3388/43, Strašnice Praha 10, Praha, jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 210078730, že tuto listinu ve 2 vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Praze dne 16.10.2023



Císařská vinice
Objekt E
2PP

Průloha 1



jednotky

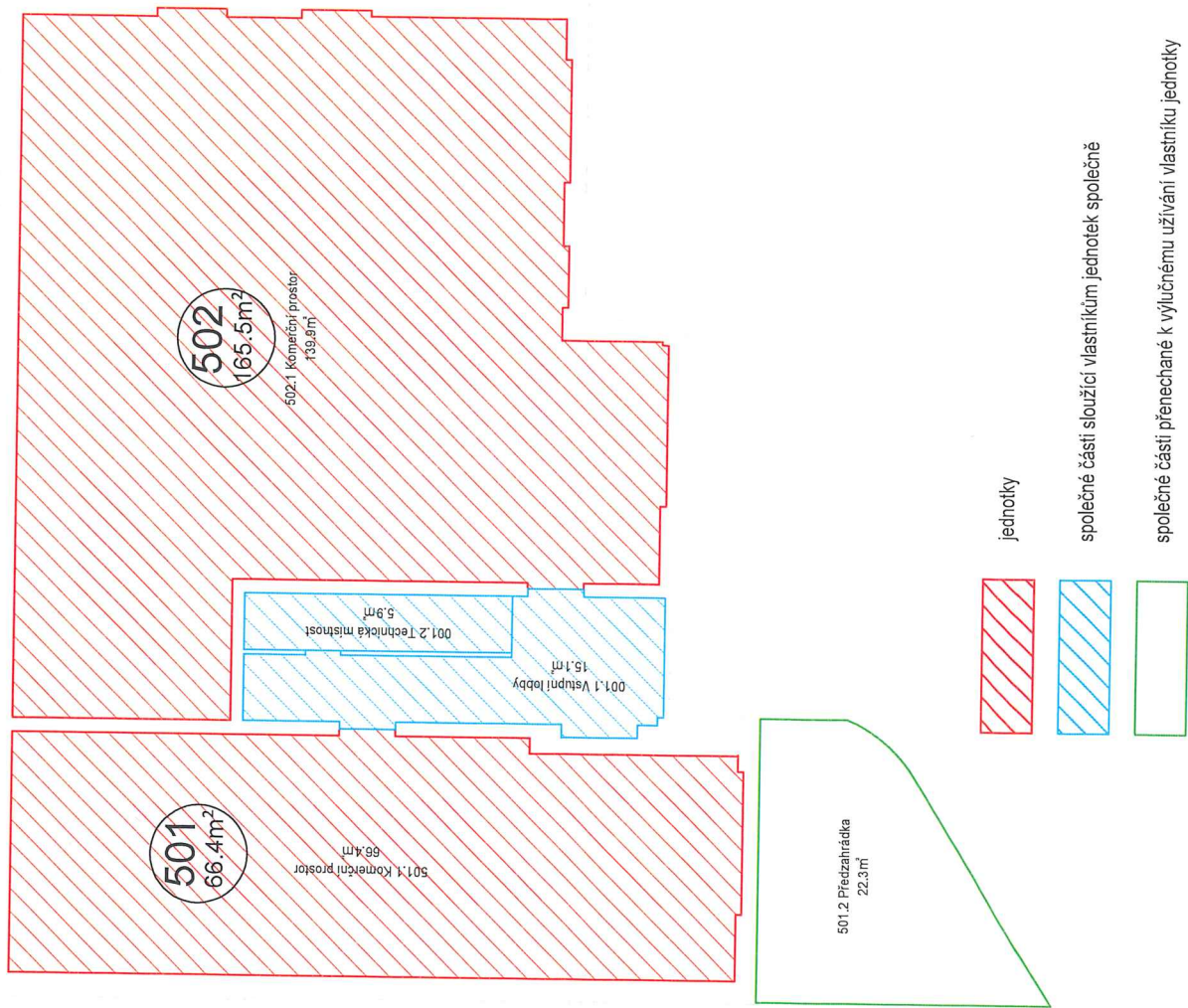


společné části sloužící vlastníkům jednotek společně

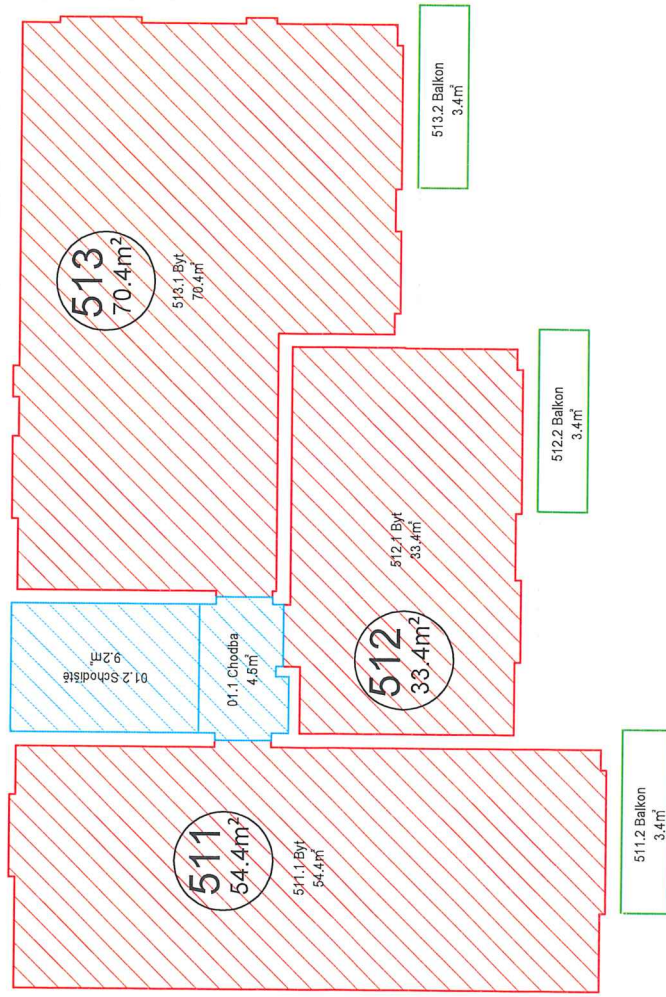





společné části přenechané k výlučnému užívání vlastníku jednotky

Císařská vinice
Objekt E
1PP

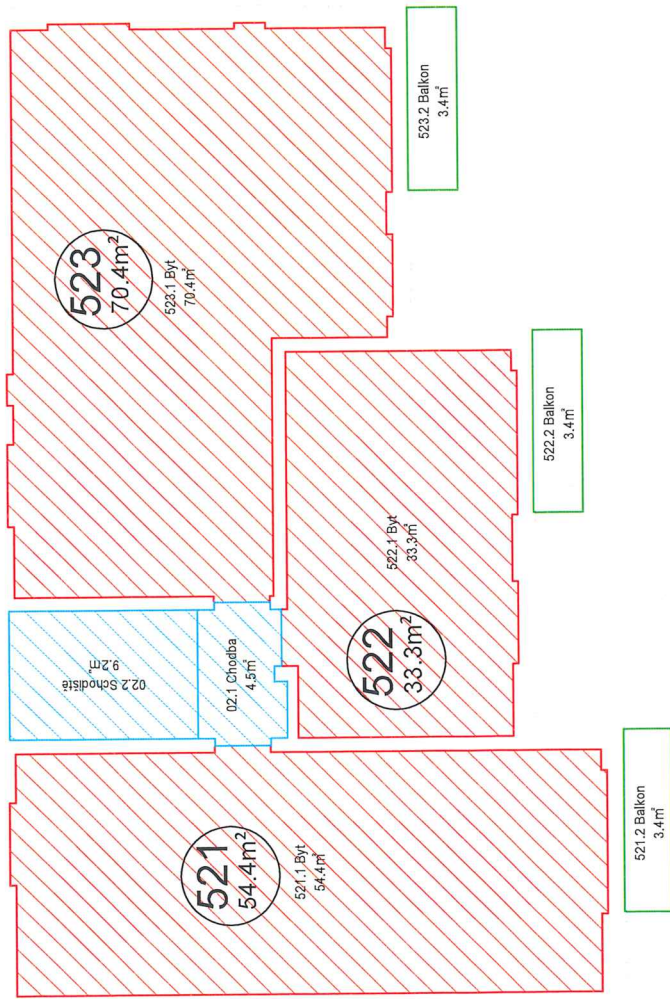





Císařská vinice
Objekt E
1NP



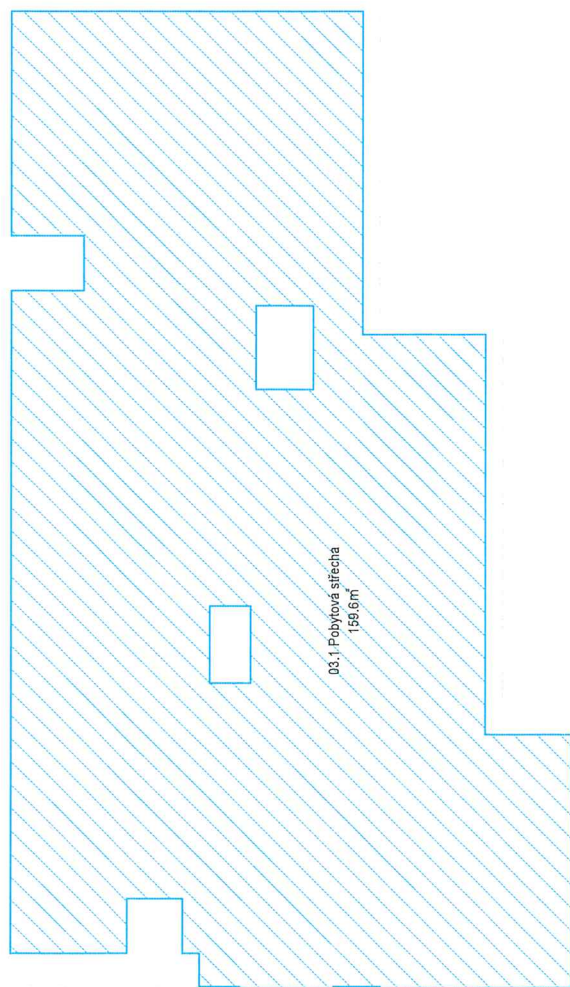
-  jednotky
-  společné části sloužící vlastníkům jednotek společně
-  společné části přenechané k vylučnému užívání vlastníku jednotky

Císařská vinice
Objekt E
2NP



-  jednotky
-  společně části sloužící vlastníkům jednotek společně
-  společně části přenechané k vylučnému užívání vlastníku jednotky

Císařská vinice
Objekt E
střecha



jednotky



společné části sloužící vlastníkům jednotek společně



společné části přenechané k vylučnému užívání vlastníků jednotky

