ká pošta
Česká pošta, s.p.
-3824

SMLOUVA O VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ SPOJENÁ S PROHLÁŠENÍM O ROZDĚLENÍ PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM NA VLASTNICKÉ PRÁVO K JEDNOTKÁM

1. **Ing. Lenka Janíková, r. č. 825615/0001**

   bytem: Sluneční náměstí 2588/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5

2. **Ing. Ivana Zykmundová, r. č. 556223/2071**

   bytem: Sušická 853/34, Dejvice, 16000 Praha 6

*uzavírají ve vzájemné shodě své uvážené vůle tuto Dohodu o vypořádání podílového spoluvlastnictví spojenou s prohlášením o rozdělení práva k nemovitým věcem na vlastnické právo k jednotkám (dále jen jako „**Smlouva**"):*

I.
Předmět Smlouvy

1. Smluvní strany, dále též společně jen jako „***spoluvlastníci***", společně prohlašují, že jsou v režimu podílového spoluvlastnictví spoluvlastníky níže uvedených nemovitých věcí, když každá z nich na těchto nemovitých věcech vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2:

   a) **pozemek par. č. 3220, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova s č.p. 853, objekt k bydlení**, stojící na pozemku par. č. 3220, ležící v obci Praha, vlastnické právo k pozemku je zapsáno v katastru nemovitostí na **LV č. 418** pro katastrální území Dejvice, Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha;

   b) **pozemek par. č. 3221, zahrada**, ležící v obci Praha, vlastnické právo k pozemku je zapsáno v katastru nemovitostí na **LV č. 418** pro katastrální území Dejvice, Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2. Výše uvedené nemovité věci spolu se všemi jejich součástmi a příslušenstvím jsou dále v této Smlouvě nazývány jen jako „***Nemovitosti***".

3. Spoluvlastníci se tímto v souladu s ustanovením § 1141 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „***OZ***") dohodli na zrušení podílového spoluvlastnictví k Nemovitostem dohodou, a to za podmínek uvedených níže. Způsobem vypořádání podílového spoluvlastnictví je dle dohody smluvních stran transformace podílového spoluvlastnictví Nemovitostí na vlastnictví jednotlivých jednotek vymezených v prohlášení vlastníka dle čl. II. této Smlouvy. Na základě této Smlouvy obsahující prohlášení vlastníka dle § 1166 OZ tak dojde k rozdělení stavby č.p. 853, objektu k bydlení, stojící na pozemku par. č. 3220, vše v obci Praha a katastrálním území Dejvice (dále jen „***dům***"), na jednotlivé jednotky zahrnující byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech Nemovitostí v bytovém spoluvlastnictví, tj. domu a dále pozemků par. č. 3220, zastavěná plocha a nádvoří a par. č. 3221, zahrada, vše v obci Praha a katastrálním území Dejvice (dále jen „***pozemky***"), kteréžto budou vzájemně spojené a neoddělitelné.

4. Spoluvlastnictví k Nemovitostem bude po jejich rozdělení na jednotky vypořádáno vznikem vlastnického práva jednotlivých spoluvlastníků k nově vzniklým jednotkám včetně spoluvlastnických podílů na společných částech Nemovitostí tak, jak uvedeno v čl. III. této Smlouvy, a dále finančním vypořádáním spoluvlastníků dle čl. IV. této Smlouvy.

II.
Prohlášení

Spoluvlastníci tímto společně v souladu s ustanoveními § 1166 a násl. OZ, jakož i prováděcích předpisů (nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím), činí toto prohlášení, jímž dojde k rozdělení jejich vlastnického práva k Nemovitostem na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „***Prohlášení***")

A. Údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území

Toto prohlášení se týká těchto věcí nemovitých:

a) **pozemek par. č. 3220, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova s č.p. 853, objekt k bydlení**, stojící na pozemku par. č. 3220, ležící v obci Praha, vlastnické právo k pozemku je zapsáno v katastru nemovitostí na **LV č. 418** pro katastrální území Dejvice, Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha;

b) **pozemek par. č. 3221, zahrada**, ležící v obci Praha, vlastnické právo k pozemku je zapsáno v katastru nemovitostí na **LV č. 418** pro katastrální území Dejvice, Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Výše uvedené věci nemovité spolu se všemi jejich součástmi a příslušenstvím jsou dále v tomto Prohlášení nazývány společně jen jako „***Nemovitosti***".

Budova s č.p. 853, objekt k bydlení, stojící na pozemku par. č. 3220 je dále v tomto Prohlášení nazývána jen jako „***dům***".

Pozemky par. č. 3220, zastavěná plocha a nádvoří a par. č. 3221, zahrada, vše v obci Praha a katastrálním území Dejvice jsou dále v tomto Prohlášení nazývány společně jen jako „***pozemky***". Pozemky tvoří funkční celek s domem.

B. Údaje o jednotkách

Spoluvlastníci společně prohlašují, že vymezují v domě **4 jednotky**. Níže je uvedena specifikace jednotek včetně spoluvlastnických podílů na společných částech Nemovitostí, které jsou s vlastnictvím jednotky neoddělitelně spojeny.

JEDNOTKA č. 853/1 zahrnuje

a) **Byt č. 1** umístěný v 1. podzemním podlaží domu – zvýšený suterén, **účel užívání: byt, celková podlahová plocha jednotky je 85,8 m²**.
Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, topení, elektroinstalace, kromě stoupacích vedení, vč. uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, pokud se nejedná o obvodové stěny prostorově ohraničující byt, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky (netýká se tedy oken představujících výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce), jakož i vnitřní strana vstupních dveří do jednotky.

b) **spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4** na společných částech Nemovitostí vymezených v bodě C. tohoto Prohlášení

JEDNOTKA č. 853/2 zahrnuje

a) **Byt č. 2** umístěný v 1. nadzemním podlaží domu, **účel užívání: byt**, **celková podlahová plocha jednotky je 93,7 m²**.
Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, topení, elektroinstalace, kromě stoupacích vedení, vč. uzavíracích ventilů).
K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, pokud se nejedná o obvodové stěny prostorově ohraničující byt, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky (netýká se tedy oken představujících výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce), jakož i vnitřní strana vstupních dveří do jednotky.

b) **spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4** na společných částech Nemovitostí vymezených v bodě C. tohoto Prohlášení

JEDNOTKA č. 853/3 zahrnuje

a) **Byt č. 3** umístěný ve 2. nadzemním podlaží domu o podlahové ploše 94,8 m², jehož součástí je též skládek na podestě schodiště v podkroví o podlahové ploše 1,6 m², **účel užívání: byt**, **celková podlahová plocha jednotky je 96,4 m²**.
Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, topení, elektroinstalace, kromě stoupacích vedení, vč. uzavíracích ventilů).
K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, pokud se nejedná o obvodové stěny prostorově ohraničující byt, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky (netýká se tedy oken představujících výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce), jakož i vnitřní strana vstupních dveří do jednotky.

b) **spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4** na společných částech Nemovitostí vymezených v bodě C. tohoto Prohlášení

JEDNOTKA č. 853/4 zahrnuje

a) **Byt č. 4** umístěný v podkroví jehož součástí je též skladové patro v půdním prostoru, **účel užívání: byt, celková podlahová plocha jednotky je 82,8 m²**.
Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, topení, elektroinstalace, kromě stoupacích vedení, vč. uzavíracích ventilů).
K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, pokud se nejedná o obvodové stěny prostorově ohraničující byt, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky (netýká se tedy oken představujících výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce), jakož i vnitřní strana vstupních dveří do jednotky.

b) **spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4** na společných částech Nemovitostí vymezených v bodě C. tohoto Prohlášení

C. Společné části Nemovitostí

Společnými částmi Nemovitostí je **pozemek par. č. 3220,** zastavěná plocha a nádvoří, na němž je postaven dům a dále **pozemek par. č. 3221**, zahrada, vč. níže specifikovaných součástí pozemku par. č. 3221, jež jsou dále vyhrazené k užívání vlastníka určité jednotky, když pozemek par. č. 3221 je funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek,

a dále **tyto společné části domu**, tj. budovy s č.p. 853, objekt k bydlení, stojící na pozemku par. č. 3220 v obci Praha a katastrálním území Dejvice:

a) obvodové stěny prostorově ohraničující byt, a to i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu s výjimkou povrchových úprav, vodorovné a svislé nosné konstrukce mimo byt, základy domu a izolace, obvodové stěny domu,
b) výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce, fasáda,
c) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
d) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
e) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce, vč. 3 kusů střešních oken instalovaných v bytě č. 4
f) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
g) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
h) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
i) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
j) veškerá společná technická zařízení,
k) veškeré chodby, schodiště a prostory v budově, které nejsou součástí či příslušenstvím vymezených bytů,
l) balkon severní s označením 3.06 o velikosti 3,7 m² umístěný v podkroví,
m) balkon východní s označením 3.08 o velikosti 2,5 m² umístěný v podkroví,
n) chodba se schodištěm s označením 0.01 v 1. podzemním podlaží – zvýšený suterén,
o) technická místnost s označením 0.15 v 1. podzemním podlaží – zvýšený suterén,
p) chodba se schodištěm s označením 1.01 v 1. nadzemním podlaží,
q) chodba se schodištěm s označením 2.01 v 2. nadzemním podlaží,
r) chodba se schodištěm s označením 3.01 v podkroví,
s) stromy na pozemku s označením 0.1, které jsou součástí pozemku par. č. 3221, zahrada,
t) chodník k domu s označením 0.2, jež je součástí pozemku par. č. 3221, zahrada,
u) cesta s označením 0.3 s šířkou 2,5 m, jež je součástí pozemku par. č. 3221, zahrada a která slouží k příjezdu na zbývající část pozemku,
v) záhon pro byt v 1. NP s označením 0.4 o velikosti 3,83 m², jež je součástí pozemku par. č. 3221, zahrada,
w) záhon pro byt v 2. NP s označením 0.5 o velikosti 3,83 m², jež je součástí pozemku par. č. 3221, zahrada,
x) pozemek par. č. 3221, zahrada, v rozsahu, ve kterém na něm nejsou vyznačeny plochy 0.2, 0.3, 0.4, 0.5, 0.8, 0.9, 0.10, 0.11, 0.12, 0.13 a 0.14,
y) snížený prostor s označením 0.8 před okny bytu č. 853/1, jež je součástí pozemku par. č. 3221, zahrada,
z) parkovací stání pro byt v 1. PP s označením 0.9, jež je součástí pozemku par. č. 3221,

aa) terasa pro byt v 1. PP s označením 0.11 o velikosti 14,5 m², jež je součástí pozemku par. č. 3221, zahrada,
bb) zelený břeh pro byt v 1. PP s označením 0.12 o velikosti 10 m², jež je součástí pozemku par. č. 3221, zahrada,
cc) betonové zkosení a žlab pro byt v 1. PP s označením 0.13 o velikosti 0,7 m², jež je součástí pozemku par. č. 3221, zahrada,
dd) chodník pro byt v 1. PP s označením 0.14 o velikosti 0,7 m², jež je součástí pozemku par. č. 3221, zahrada,
ee) záhon s označením 0.15 o velikosti 2,9 m², jež je součástí pozemku par. č. 3221, zahrada.

V případě pochybností o určení společných částí Nemovitostí se postupuje podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Společné části Nemovitostí mají právo užívat a povinnosti podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek jako spoluvlastníci těchto společných částí Nemovitostí, a to z titulu svého spoluvlastnického práva, kromě těch, které jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníka určité jednotky.

C1. Společné části Nemovitostí vyhrazené k užívání vlastníka určité jednotky:

a) balkon severní s označením 3.06 o velikosti 3,7 m² umístěný v podkroví je tímto přenechán k výlučnému užívání vlastníkovi jednotky č. **853/4**,
b) balkon východní s označením 3.08 o velikosti 2,5 m² umístěný v podkroví je tímto přenechán k výlučnému užívání vlastníkovi jednotky č. **853/4**,
c) záhon pro byt v 1. NP s označením 0.4 o velikosti 3,83 m², jež je součástí pozemku par. č. 3221, zahrada je tímto přenechán k výlučnému užívání vlastníkovi jednotky č. **853/2**,
d) záhon pro byt v 2. NP s označením 0.5 o velikosti 3,83 m², jež je součástí pozemku par. č. 3221, zahrada je tímto přenechán k výlučnému užívání vlastníkovi jednotky č. **853/3**,
e) terasa pro byt v 1. PP s označením 0.11 o velikosti 14,5 m², jež je součástí pozemku par. č. 3221, zahrada, je tímto přenechána k výlučnému užívání vlastníkovi jednotky č. **853/1**,
f) zelený břeh pro byt v 1. PP s označením 0.12 o velikosti 10 m², jež je součástí pozemku par. č. 3221, zahrada, je tímto přenechán k výlučnému užívání vlastníkovi jednotky č. **853/1**,
g) betonové zkosení a žlab pro byt v 1. PP s označením 0.13 o velikosti 0,7 m², jež je součástí pozemku par. č. 3221, zahrada, je tímto přenecháno k výlučnému užívání vlastníkovi jednotky č. **853/1**,
h) chodník pro byt v 1. PP s označením 0.14 o velikosti 0,7 m², jež je součástí pozemku par. č. 3221, zahrada, je tímto přenechán k výlučnému užívání vlastníkovi jednotky č. **853/1,**
i) parkovací stání pro byt v 1. PP s označením 0.9, jež je součástí pozemku par. č. 3221, zahrada je tímto přenechán k výlučnému užívání vlastníkovi jednotky č. **853/1**, vlastník bytu č. 853/1 je při využívání tohoto parkovacího stání povinen jednat tak, aby nezasahoval do cesty označené jako 0.3 a tato cesta tak byla vždy plně průjezdná po celé své šíři 2,5 m,
j) záhon pro byt v podkroví s označením 0.15 o velikosti 2,9 m2, jež je součástí pozemku par. č. 3221, zahrada, je tímto přenecháván k výlučnému užívání vlastníkovi jednotky **bytu č. 853/4**,
k) výplně stavebních otvorů v hlavních svislých konstrukcí (vč. střešních oken) Budovy, které jsou přístupné pouze z bytu, jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku jednotky, v níž je tento byt zahrnut,
l) vstupní dveře do bytu jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku jednotky, v níž je byt zahrnut.

D. Velikost podílů na společných částech Nemovitostí

Podíly na společných částech Nemovitostí jsou vyjádřené zlomkem a jsou uvedeny v tomto Prohlášení u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem Nemovitostí vymezených v bodě C. tohoto Prohlášení. Z důvodu právní jistoty se konstatuje, že podíly na společných částech Nemovitostí jsou určeny jinak, než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, a to tak, že jsou pro každou jednotku stanoveny **stejnou velikostí podílu 1/4**.

E. Věcná a jiná práva a závady přecházející se vznikem vlastnického práva k jednotkám

Na Nemovitostech vymezených v bodě A. tohoto Prohlášení neváznou ke dni sepsání tohoto Prohlášení žádné závady, zástavní práva, věcná břemena, ani užívací práva ve prospěch třetích osob či jiná omezení vlastnických práv, jež by přecházely vznikem jednotek dle tohoto Prohlášení na vlastníky jednotek.

F. Určení prvního správce a pravidel pro správu domu

Kde se v tomto Prohlášení hovoří o správě domu, rozumí se tím i správa pozemků vymezených v části A. tohoto prohlášení.

a) Správcem domu se určuje: Ing. Ivana Zykmundová, pouze administrativní role. Správce domu je oprávněn ze své funkce odstoupit. Odstoupení je účinné třetím dnem po písemném odeslání odstoupení ostatním spoluvlastníkům.

b) Správce domu je oprávněn, se souhlasem všech vlastníků jednotek, pověřit správou domu odbornou osobu, která bude na základě příslušné příkazní smlouvy zajišťovat pro vlastníky jednotek správu nemovitosti (dále rovněž ***Správcovská firma***).

c) Vlastníci jednotek jsou povinni **přispívat na technickou správu Nemovitostí (fond oprav)** částkou ve výši **2.500,- Kč/jednotka/měsíc**, a to na bankovní účet, který výhradně pro tyto účely založí správce domu, případně Správcovská firma (dále rovněž ***Účet technické správy domu***). Příspěvek na technickou správu domu se navyšuje, počínaje rokem 2027, o roční míru inflace spotřebitelských cen oficiálně vyhlášené na území ČR za předcházející kalendářní rok. Při převodu vlastnictví jednotky je dosavadní vlastník jednotky povinen převést na nabyvatele jednotky práva k finančním prostředkům jím vloženým na Účet technické správy domu.

d) Vlastníci jednotek jsou dále povinni **přispívat na administrativní správu Nemovitostí** částkou ve výši **300,- Kč/jednotka/měsíc**, a to na bankovní účet, který výhradně pro tyto účely založí správce domu, případně Správcovská firma (dále rovněž ***Účet administrativní správy domu***). Příspěvek na administrativní správu domu se navyšuje, počínaje rokem 2027, o roční míru inflace spotřebitelských cen oficiálně vyhlášené na území ČR za předcházející kalendářní rok. Při převodu vlastnictví jednotky je dosavadní vlastník jednotky povinen převést na nabyvatele jednotky práva k finančním prostředkům jím vloženým na Účet administrativní správy domu.

e) Vlastníci jednotek jsou dále povinni **přispívat na odměnu správce domu** částkou ve výši **150,- Kč/jednotka/měsíc**, a to na ***Účet administrativní správy domu***. Příspěvek na odměnu na správce domu se navyšuje, počínaje rokem 2027, o roční míru inflace spotřebitelských cen oficiálně vyhlášené na území ČR za předcházející kalendářní rok. Při převodu vlastnictví jednotky je dosavadní vlastník jednotky povinen převést na nabyvatele jednotky práva k finančním prostředkům jím vloženým na *Účet administrativní správy domu*.

f) Vedle toho jsou vlastníci jednotek povinni hradit správci domu nebo Správcovské firmě předepsané měsíční zálohy na vodné a stočné, úklid společných prostor a zalévání zahrady a to ve výši určené dle skutečné spotřeby v předchozím zúčtovacím období. **Výše první zálohy bude činí 700,- Kč/měsíc/byt**. Zálohy na vodné a stočné budou vyúčtovány dle skutečné spotřeby vody v dané bytové jednotce zjištěné na základě podružných vodoměrů, a to

nejpozději do 60 dnů od obdržení vyúčtování od dodavatele. Vlastníci bytu jsou povinni si do 31. 12. 2026 zajistit výměnu vodoměrů umožňující vzdálený přenos dat.

g) Konečně jsou vlastníci jednotek v domě povinni hradit správci domu nebo Správcovské firmě předepsané měsíční zálohy na elektřinu pro společné části Nemovitostí. Na nákladech na tuto elektřinu se budou vlastníci podílet rovným dílem, každý jednou čtvrtinou. Výše záloh bude určena dle skutečné spotřeby elektřiny pro společné části Nemovitostí za předchozí zúčtovací období, přičemž spotřeba bude zjišťována podružným elektroměrem v rámci odběrného místa přináležejícího k bytové jednotce č. 853/3. Výše první zálohy činí 100,- Kč/měsíc/byt. Zálohy na elektřinu pro společné části Nemovitostí budou vyúčtovány podle skutečné spotřeby zjištěné na základě podružných elektroměru, a to nejpozději do 60 dnů od obdržení vyúčtování elektřiny od dodavatele. Vedle toho budou vlastníci jednotek hradit správci domu nebo Správcovské firmě měsíční náklady na popelnice 70,-Kč/byt a náklady na komíny 50,-Kč/byt, náklady na pojištění domu.

h) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku se rozumí zejména
   i. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu
   ii. údržba pozemků,
   iii. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
   iv. napojení na havarijní služby 24/7,
   v. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
   vi. stanovení a vybírání záloh na správu domu a pozemku,
   vii. stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
   viii. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky,
   ix. vedení Účtu technické správy domu a Účtu administrativní správy domu,
   x. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek.

V případě pochybností o určení činností týkajících se správy domu a pozemku se postupuje podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, avšak vždy s přihlédnutím k dalším níže uvedeným pravidlům:

i) Vlastník jednotky spravuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí údržbu a drobné opravy těchto společných částí.

j) Údržbu pozemku p. č. 3221 a společných částí domu (vyjma těch společných částí, které jsou uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání) zajišťují vlastníci jednotek vlastními silami za podmínek mezi nimi dohodnutých. Pokud se však na podmínkách společné údržbě nedohodnou, anebo tato nebude probíhat řádně, je správce domu oprávněn zajištění této údržby zadat za úplatu externě, tedy třetí osobě, a náklady na ní hradit z příspěvků na správu nemovitostí. Pro společné částí uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání (viz bod C1 tohoto prohlášení), platí, že vlastník dané jednotky provádí a hradí náklady na správu, údržbu a opravy a rekonstrukce těchto společných částí, včetně výměny oken či vyvložkování komína, které budou sloužit výhradně pro užívání dané jednotky.

k) V případě jakýchkoliv prací způsobujících znečištění společných části domu nebo pozemků (např. prašných prací apod.) realizovaných vlastníkem jednotky či na jeho pokyn, je tento vlastník jednotky povinen zajistit na své náklady úklid společných části domu nebo pozemků.

G. Zákaz provozování AirBnB a podobného krátkodobého ubytování

Vlastníkům jednotek se zakazuje provozovat ve všech jednotkách ubytování typu AirBnB nebo obdobné krátkodobé ubytování. Vlastníci jsou povinni v rámci tohoto zákazu zajistit, aby tento zákaz dodržovaly i další osoby, kterým umožní jednotky užívat. Za každé porušení tohoto zákazu se sjednává společně ve prospěch ostatních spoluvlastníků smluvní pokuta ve výši 10.000,- Kč za každé jedno porušení.

H. Přílohy Prohlášení vlastníka

Přílohami tohoto Prohlášení jsou

a) půdorysy všech podlaží domu vč. podkroví a jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek,
b) půdorys pozemku par. č. 3221, zahrada, určující polohu součástí tohoto pozemku, jež jsou vyhrazené k užívání vlastníka určité jednotky.

I. Podpisy Prohlášení vlastníka

Spoluvlastníci společně prohlašují, že podpisem této Smlouvy, jehož je toto Prohlášení vlastníka nedílnou součástí jako její čl. II, vyjadřují souhlas s tímto Prohlášením. Podpisy budou úředně ověřeny.

III.
Vypořádání spoluvlastníků

1. Spoluvlastníci se dohodli, že v souvislosti se změnou jejich podílového spoluvlastnictví Nemovitostí na vlastnictví jednotlivých jednotek vymezených v Prohlášení vlastníka dle čl. II. této Smlouvy nabudou vlastnické právo k jednotlivým jednotkám takto:

   a) jednotku **853/1** včetně spoluvlastnického podílu na společných částech Nemovitostí vymezených v bodě A. Prohlášení nabude do svého výlučného vlastnictví **Ing. Lenka Janíková**;

   b) jednotku **853/2** včetně spoluvlastnického podílu na společných částech Nemovitostí vymezených v bodě A. Prohlášení nabude do svého výlučného vlastnictví **Ing. Lenka Janíková;**

   c) jednotku **853/3** včetně spoluvlastnického podílu na společných částech Nemovitostí vymezených v bodě A. Prohlášení nabude do svého výlučného vlastnictví **Ing. Ivana Zykmundová;**

   d) jednotku **853/4** včetně spoluvlastnického podílu na společných částech Nemovitostí vymezených v bodě A. Prohlášení nabude do svého výlučného vlastnictví **Ing. Ivana Zykmundová**.

IV.
Finanční vypořádání

1. Ing. Ivana Zykmundová se touto Smlouvou zavazuje uhradit ve prospěch Ing. Lenky Janíkové částku vypořádání ve výši **100.000, - Kč, slovy: jedno-sto-tisíc-korun-českých**, a to do 30 dnů od provedení vkladu vlastnického práva k jednotkám pro jednotlivé spoluvlastníky v souladu s čl. III. této Smlouvy do katastru nemovitostí. Částka vypořádání bude uhrazena na bankovní účet Ing.

Lenky Janíkové, č. účtu: 1176524013/0800. Toto finanční vypořádání smluvní strany ujednaly z důvodu, že jednotky, které dle této Smlouvy připadnou Ing. Ivaně Zykmundové, jsou vyšší hodnoty. Tímto je Ing. Lenka Janíková plně finančně vypořádána.

2. Vznikem vlastnického práva jednotlivých spoluvlastníků k nově vzniklým jednotkám včetně spoluvlastnických podílů na společných částech Nemovitostí tak, jak je uvedeno v čl. III. této Smlouvy a zaplacením finančního vypořádání dle čl. IV. odst. 1 této Smlouvy je spoluvlastnictví smluvních stran k Nemovitostem zcela vypořádáno a žádnému ze spoluvlastníků nevznikne nárok na další náhradu či jakékoliv jiné plnění od druhého spoluvlastníka.

VI.
Závěrečná ujednání

1. Tato Smlouva, jakož i otázky v ní výslovně neupravené, se při maximálním respektování vůle a úmyslu smluvních stran řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku ve znění účinném ke dni uzavření této Smlouvy.
2. Pro případ, že po uzavření této Smlouvy dojde k převodu vlastnictví jednotky vymezené v této dohodě, zavazuje se ta strana této Smlouvě, která vlastnictví k jednotce bytu převede (dále rovněž Převádějící strana), že nabyvatele jednotky seznámí s plným zněním této Smlouvy a že ho zaváže k tomu, aby k okamžiku vkladu vlastnického práva k jednotce do příslušného katastru nemovitostí převzal všechny práva a povinnosti dojednané v této Smlouvě, tedy ho zaváže, aby okamžikem vkladu vlastnického práva k převáděné jednotce vstoupil do této Smlouvy namísto Převádějící strany. Tyto své závazky Převádějící strana splní tím, že do kupní smlouvy (či jiné převodní smlouvy), kterou bude převádět jednotku vymezenou v této Smlouvě zahrne toto ujednání: *„Prodávající tímto převádí na kupující podle § 1895 obč. zák s účinností ke dni provedení vkladu vlastnického práva k jednotce bytu provedeného dle této kupní smlouvy všechna svá práva a všechny své povinnosti ze „SMLOUVY O VYPOŘÁDÁNÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ SPOJENÁ S PROHLÁŠENÍM O ROZDĚLENÍ PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM NA VLASTNICKÉ PRÁVO K JEDNOTKÁM uzavřené dne 29. 6. 2026" (dále rovněž Smlouva), kterou byly jednotky bytu v domě vymezeny. Kupující s tímto převodem práv a povinností ze Smlouvy souhlasí."* Obě smluvní strany této Smlouvy s postoupením Smlouvy dle tohoto odstavce souhlasí.

3. V případě, že některá ze smluvních stran této Smlouvy poruší některou z povinností uvedenou v čl. VI odst. 2 této Smlouvy, vzniká druhé smluvní straně této Smlouvy nárok na zaplacení smluvní pokuty od Převádějící strany ve výši 250.000,- Kč. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě uvedené v písemné výzvě. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo strany (které vznikl nárok na smluvní pokutu) na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to v plné výši přesahující částku smluvní pokuty.

4. Změny a doplnění této Smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemných číslovaných dodatků na základě dohody smluvních stran.

5. Tato Smlouva je vyhotovena ve **3 stejnopisech**. Jeden stejnopis je určen pro řízení o zápis práva vlastnického dle této Smlouvy do katastru nemovitostí a ze zbývajících dostane každý ze spoluvlastníků po jednom vyhotovení.

6. Smluvní strany se zavazují podat společně návrh na vklad práv dle této Smlouvy do katastru nemovitostí, a to bezodkladně, nejdéle však do 10 dnů ode dne podpisu této Smlouvy.

VII.
Podpisy smluvních stran

Smluvní strany tímto společně prohlašují, že tato Smlouva je projevem jejich vážné a svobodné vůle, že si tuto Smlouvu přečetly, že souhlasí s jejím obsahem a přijímají závazky v ní obsažené, na důkaz čehož připojují níže k této Smlouvě své podpisy.

V Praze dne 29. 6. 2026

Ing. Lenka Janíková

Ing. Ivana Zykmundová

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 11000-1568-0151-2
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 1
Vlastnoručně podepsal: LENKA JANÍKOVÁ

Datum a místo narození: 15.06.1982,Praha 2,CZ

Adresa pobytu: Sluneční náměstí 2588/14, Stodůlky, Praha, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz (občan ČR)
216466668

Praha 1 dne 14.07.2026 .....
Koljaděnko Vasil Podpis, úřední razítko

Česká pošta, s.p. -3824-

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 11000-1568-0147-1
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 1
Vlastnoručně podepsal: IVANA ZYKMUNDOVÁ

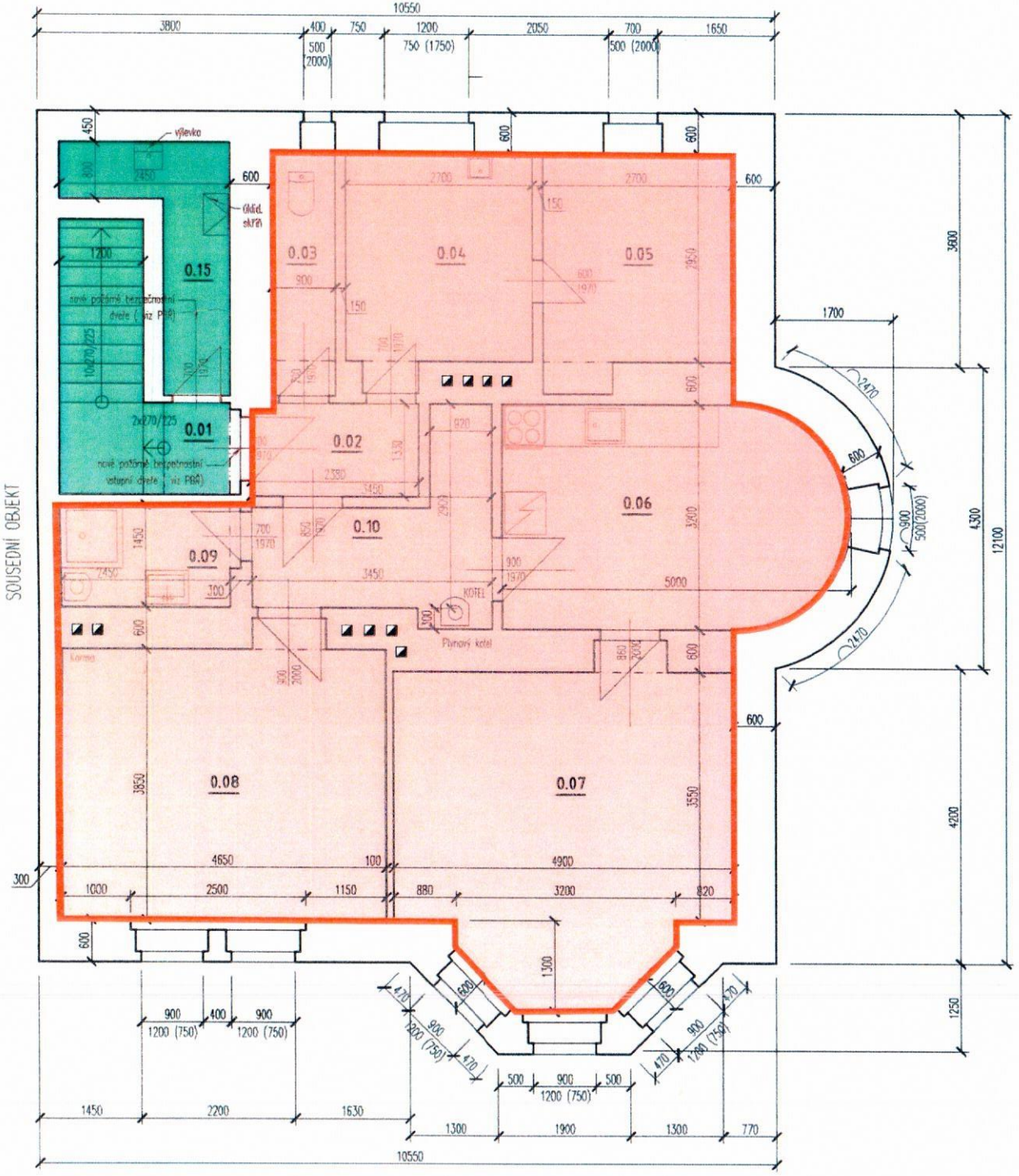
Datum a místo narození: 23.12.1955,Praha 6,CZ

Adresa pobytu: Sušická 853/34, Dejvice, Praha, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz (občan ČR)
216235046

Praha 1 dne 14.07.2026 .....
Koljaděnko Vasil (Podpis, úřední razítko

Česká pošta, s.p. -3824-



1. podzemní podlaží – zvýšený suterén

Výpis místností

Označení	Název	Výměra
0.01	Chodba se schodištěm	6,5
0.02	Předsíň	3,4
0.03	WC	1,5
0.04	Technická místnost / ložnice	9,0
0.05	Sklad	8,0
0.06	Kuchyně	14,7
0.07	Pokoj	20,8
0.08	Pokoj	17,9
0.09	Koupelna	3,0
0.10	Chodba	5,5
0.15	Technická místnost	4,6
	Celkem	96,9 m2

m2

Podlahová plocha dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. 85,8 m2

Poznámky:
- hlavní uzávěr vody se nachází v místnosti 0.15
- hlavní vodoměr se nachází v šachtě před vstupem do objektu
- vodoměry pro 1.PP, 1.NP a pro zahradu jsou pak umístěny v místnosti 0.15
- vodoměry pro 2.NP a podkroví jsou umístěny v dotčených bytech

- hlavní uzávěr plynu se nachází v zahradě u vstupní branky
- plynoměry k jednotlivým bytovým jednotkám jsou umístěny vždy v chodbě před vstupem do bytu

- hlavní elektropřívod je umístěn v patrovém sloupku při vstupu na pozemek
- hlavní domovní elektrorozvaděč, včetně jednotlivých bytových elektroměrů, se nachází v chodbě 1. NP při vchodu do domu

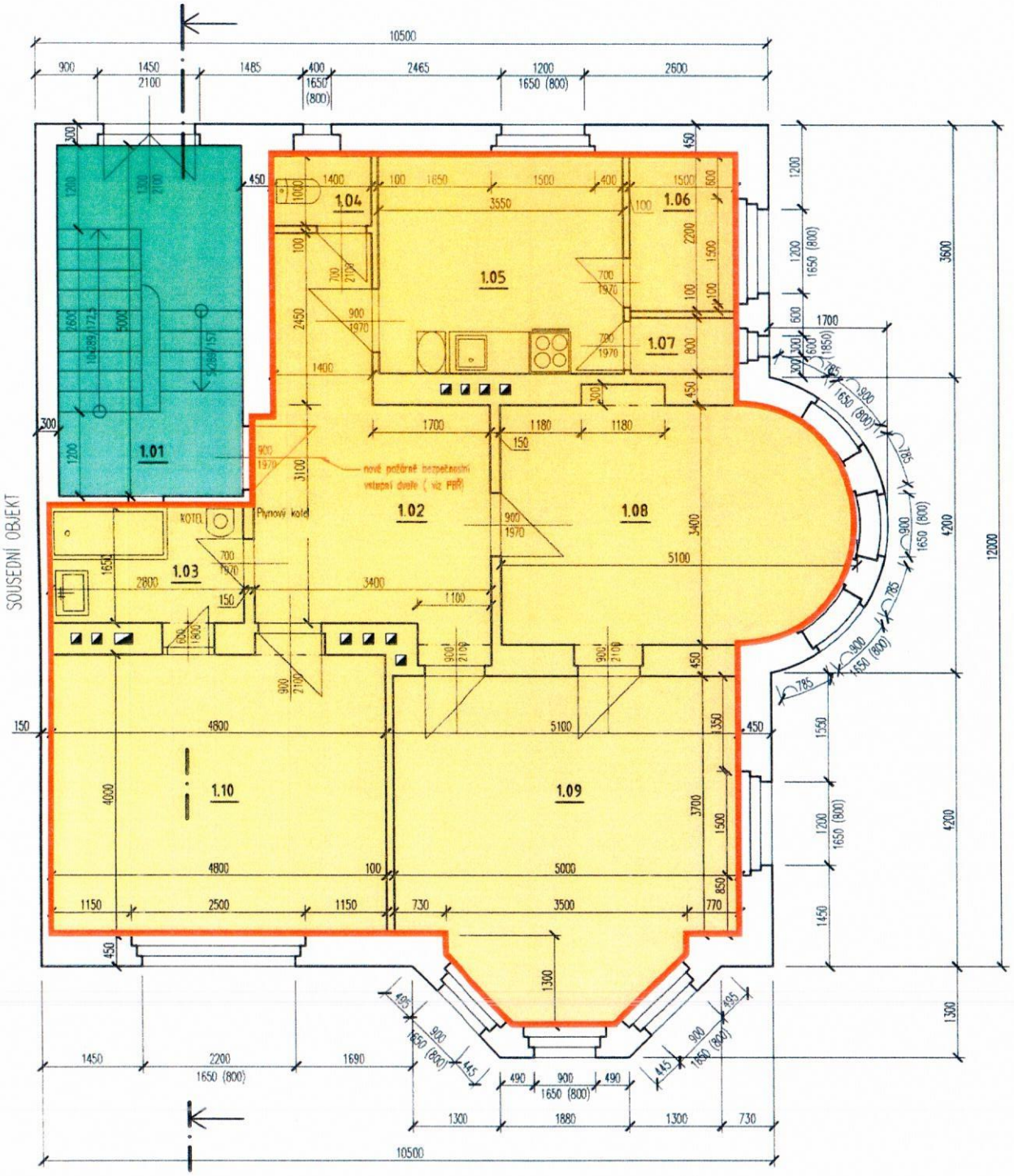
Navrhované konstrukce

Poznámky:
- 1.PP prochází změnou užívání stavby, kdy bude nově užíváno jako bytová jednotka
- v souvislosti s touto změnou budou vyměněny vstupní dveře za nově protipožární a bude vybudována koupelna a kuchyňský kout
- místnosti 0.07 a 0.08 orientované do zahrady jsou dostatečně přirozeně osvětlené i větratelné a budou sloužit jako pokoje
- místnost 0.15 bude nově osazena dveřmi s požární odolností

5

Dokumentace je vyhotovena pro potřeby stavebního řízení, není dokumentací provádění

Vypracovala: Ing. Eliška Harenczyková	Zodpovědný projektant: Ing. Luboš Horáček		Ing. Luboš Horáček Křepiny 50, 396 01
Místo: Sušická 34/863, Praha 6	Kraj: Praha	Formát: A3	
Žadatel: Lenka Janíková a Ivana Zykmundová		Datum: květen 2025	
Stavba: Stavební úpravy a změna užívání – bytový dům		Účel: Dokumentace ke stavebnímu řízení	
Obsah výkresu: **Půdorys 1.PP, byt. jed. 1** Navrhovaný stav		Měřítko: 1:60	Číslo v.: D.1.1.2.1b



1. nadzemní podlaží

Výpis místností

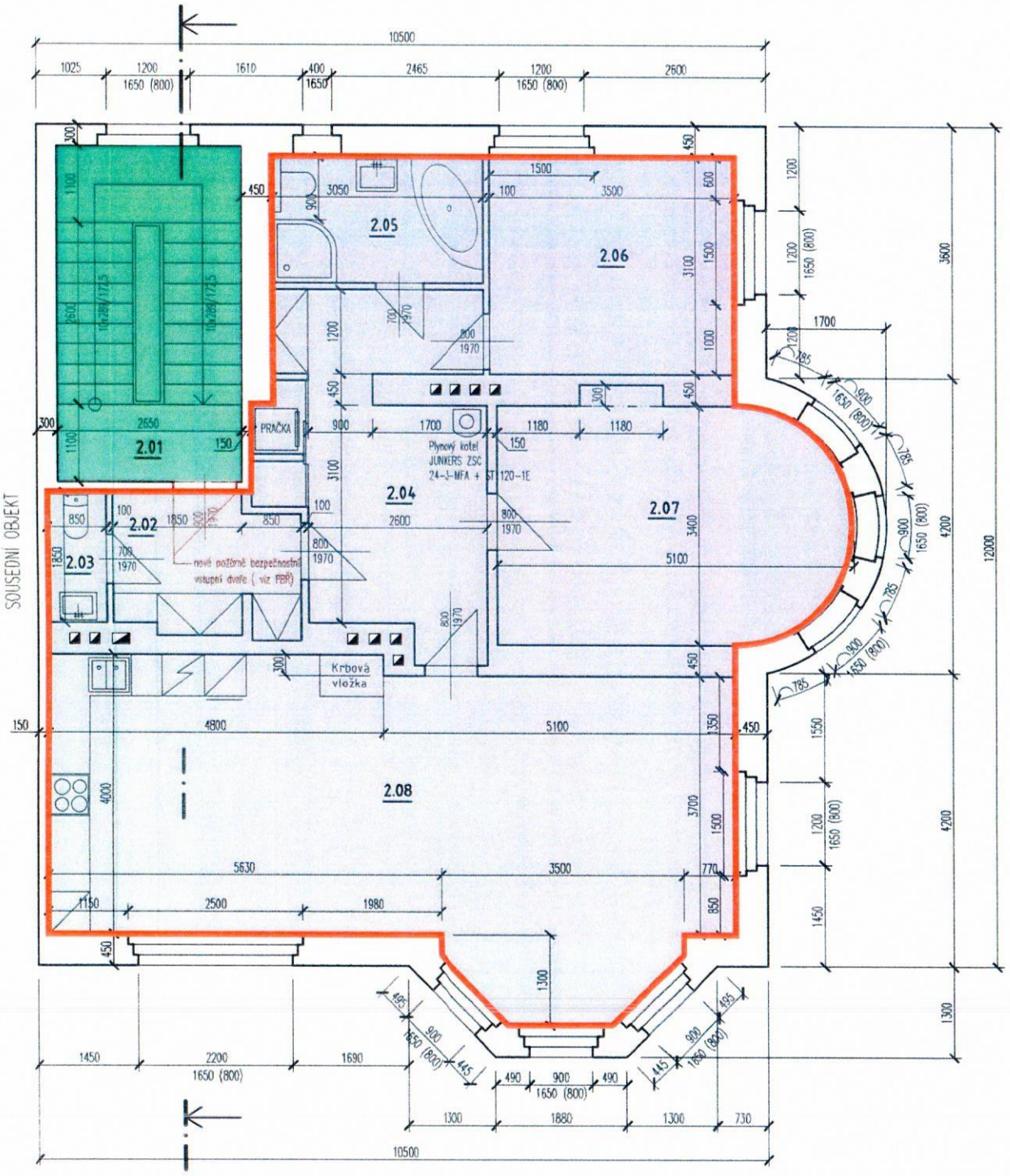
Označení	Název	Výměra
1.01	Chodba se schodištěm	13,3
1.02	Předsíň	14,6
1.03	Koupelna	4,6
1.04	WC	1,4
1.05	Kuchyně	11,0
1.06	Komora	3,3
1.07	Spíž	1,7
1.08	Pokoj	16,4
1.09	Pokoj	22,0
1.10	Pokoj	19,2
	Celkem	107,0 m2

m2

Podlahová plocha dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. 93,7 m2

Dokumentace je vyhotovena pro potřeby stavebního řízení, není dokumentací provádění.

Vypracoval Ing. Eliška Harenczyková	Zodpovědný projektant Ing. Luboš Horáček	Ing. Luboš Horáček Křepiny 50, 396 01	
Místo	Sušická 34/853, Praha 6	Kraj Praha	Formát A3
Žadatel	Lenka Janíková a Ivana Zykmundová		Datum květen 2025
Stavba	Stavební úpravy a změna užívání – bytový dům		Účel Dokumentace ke stavebnímu řízení
Obsah výkresu	**Půdorys 1.NP, byt. jed. 2** Stávající stav = navrhovaný stav		Měřítko: 1:60 Číslo v.: D.1.1.2.1c



2. nadzemní podlaží

Výpis místností

Označení	Název	Výměra
2.01	Chodba se schodištěm	12,7
2.02	Předsíň	5,0
2.03	WC	1,5
2.04	Hala	14,0
2.05	Koupelna s wc	5,5
2.06	Pracovna	10,9
2.07	Ložnice	16,3
2.08	Kuchyně + obývací pokoj	41,6
3.12	Skládek na podestě schodiště v podkroví	1,6
	Celkem	109,1m2

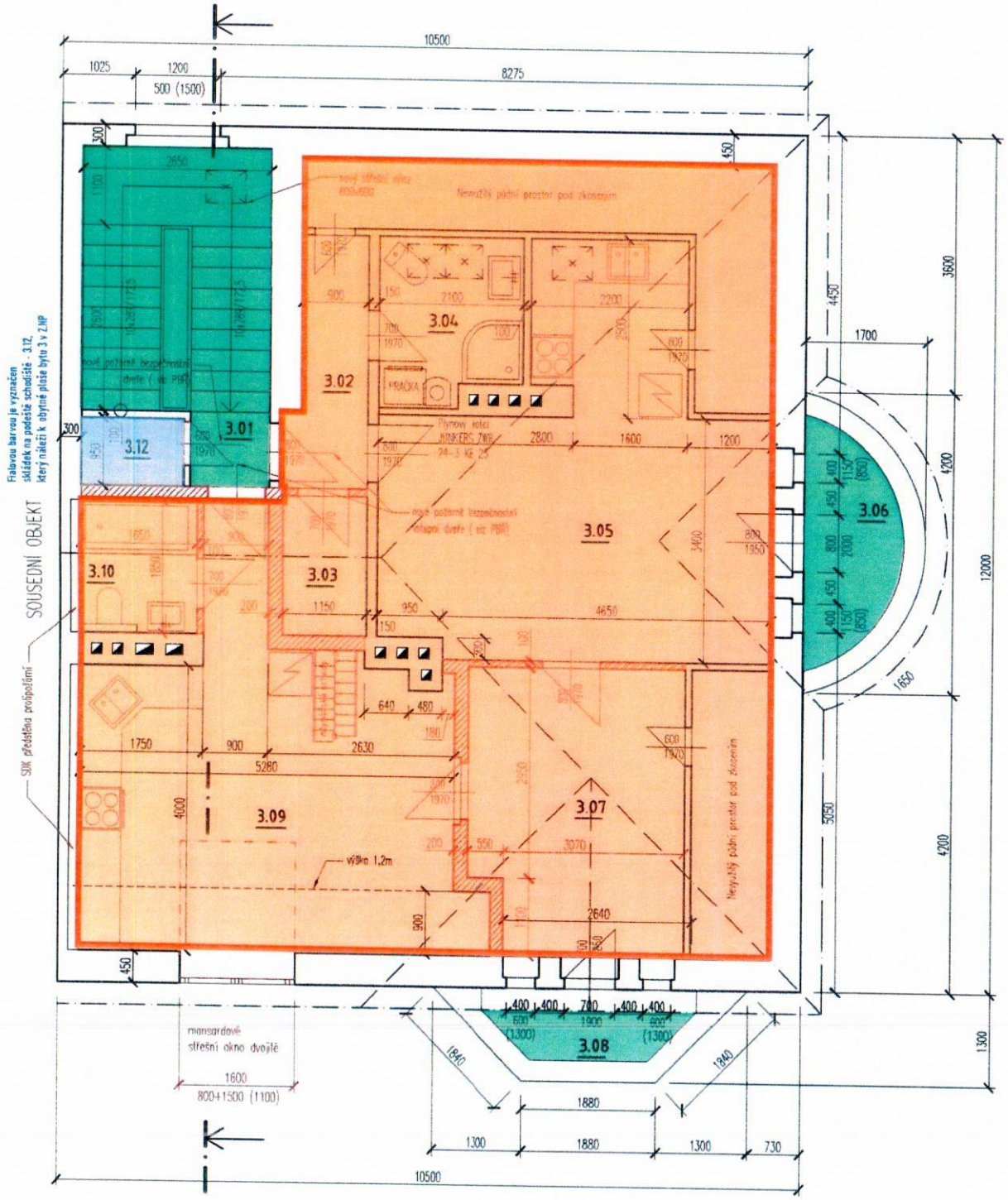
m2

Podlahová plocha dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. 96,4 m2

K obytné ploše tohoto patra
je přičtena 1,6m2 plochy skládku,"
který se nachází na podestě schodiště v podkroví.
V příslušném půdorysu podkroví je označen
fialovou barvou stejně jako obytná plocha 2.NP
Celková plocha tohoto bytu včetně skládku je 96,4m2.

Dokumentace je vypracována pro potřeby stavebního řízení, není dokumentací provádění.

Vypracovala: Ing. Eliška Harenczyková	Zodpovědný projektant: Ing. Luboš Horáček	Ing. Luboš Horáček, Křepiny 50, 396 01	
Místo: Sušická 34/853, Praha 6	Kraj: Praha	Formát: A3	
Zadal(a): Lenka Janíková a Ivana Žykmundová		Datum: květen 2025	
Stavba: Stavební úpravy a změna užívání – bytový dům		Účel: Dokumentace ke stavebnímu řízení	
Obsah výkresu: **Půdorys 2.NP, byt. jed. 3** Stávající stav = navrhovaný stav		Měřítko: 1:60	Číslo v.: D.1.1.2.1d



Podkroví

Výpis místností

Označení	Název	Výměra	
3.01	Chodba se schodištěm	11	m2
3.02	Předsíň	3,6	
3.03	Sklípek	2,2	
3.04	Koupelna a wc	4,7	
3.05	Obývací prostor s kuchyňským koutem	24,0	
3.06	Balkon severní	3,7	
3.07	Ložnice	11,9	
3.08	Balkon východní	2,5	
3.09	Garsoniéra pro hosty	18,7	
3.10	Koupelna garsoniéry	3,0	
3.11	Skladové patro	14,8	
Celkem		100,0	m2

Podlahová plocha dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. 82,8 m2

Plocha skládku na podestě není započtena do celkového součtu tohoto patra, protože je přičtena k ploše bytu v 2.NP.

Navrhované konstrukce

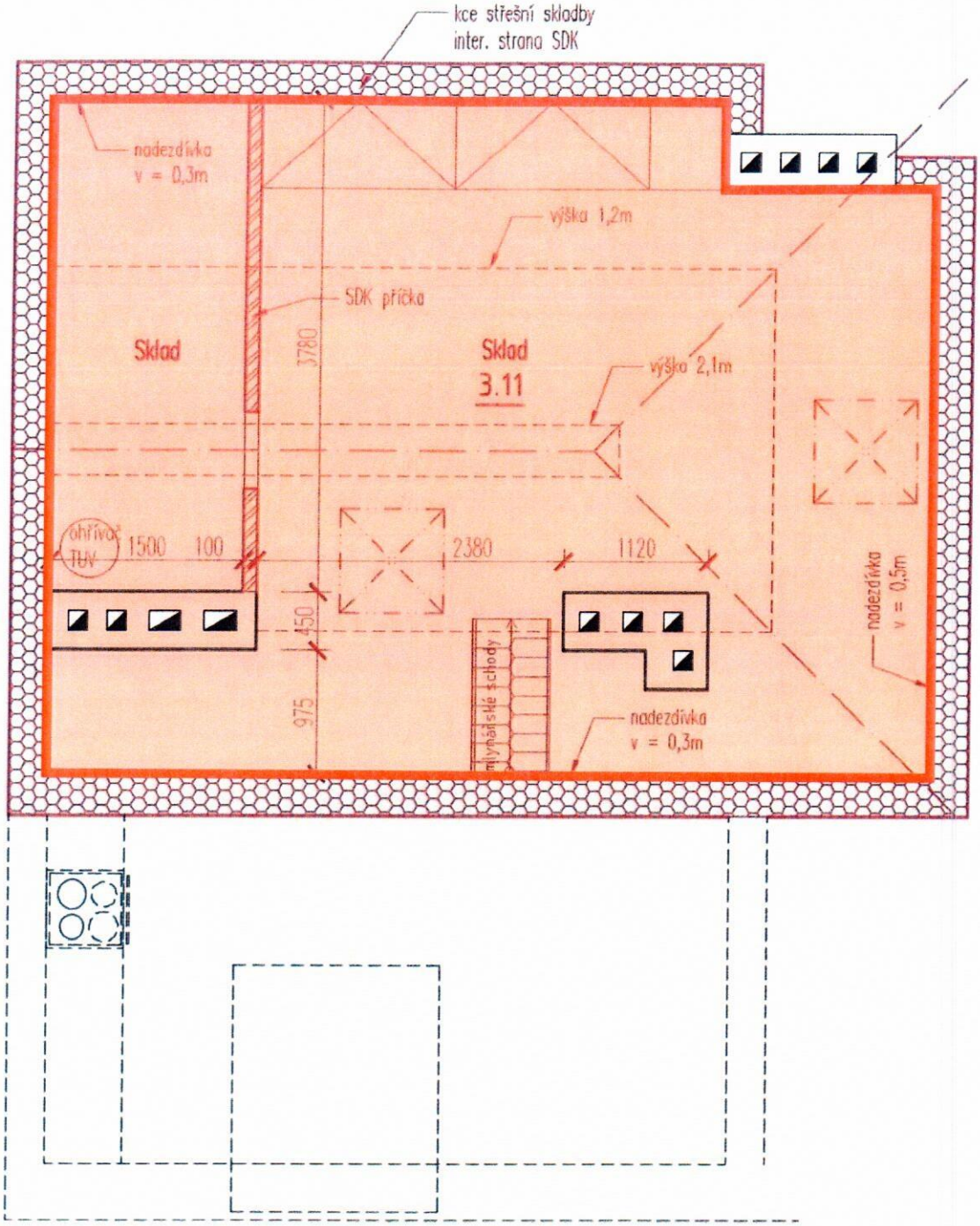
Nové SDK příčky tl. 200mm

Nové SDK příčky tl. 100mm

Poznámky:
- podkroví prochází změnou užívání stavby, kdy bude nově užíváno jako bytová jednotka
- v souvislosti s touto změnou budou vyměněny vstupní dveře za nové protipožární
- dále dojde k drobným dispozičním úpravám (bourání příček), kdy součástí podkrovního bytu bude i malá garsoniéra se skladovým patrem v půdním prostoru
- budou vybudovány kuchyňské kouty pro bytovou jednotku a přidruženou garsoniéru
- v garsoniéře bude nově vybudováno mansardové střešní okno a přidána dvě střešní okna pro prosvětlení a větrání skladového prostoru
- v chodbě se schodištěm bude zbudován střešní výlez pro zajištění dostupnosti komínů ze společných domovních prostor

Dokumentace je vyhotovena pro potřeby stavebního řízení, není dokumentací provádění.

Vypracovala: Ing. Eliška Harenczyková	Zodpovědný projektant: Ing. Luboš Horáček	Ing. Luboš Horáček, Křepiny 50, 396 01
Místo: Sušická 34/853, Praha 6	Kraj: Praha	Formát: A3
Žadatel: Lenka Janíková a Ivana Zykmundová		Datum: květen 2025
Stavba: Stavební úpravy a změna užívání – bytový dům		Účel: Dokumentace ke stavebnímu řízení
Obsah výkresu: **Půdorys podkroví, byt. jed. 4** Navrhovaný stav		Měřítko: 1:60 / Číslo v.: D.1.1.2.1f



Navrhované konstrukce

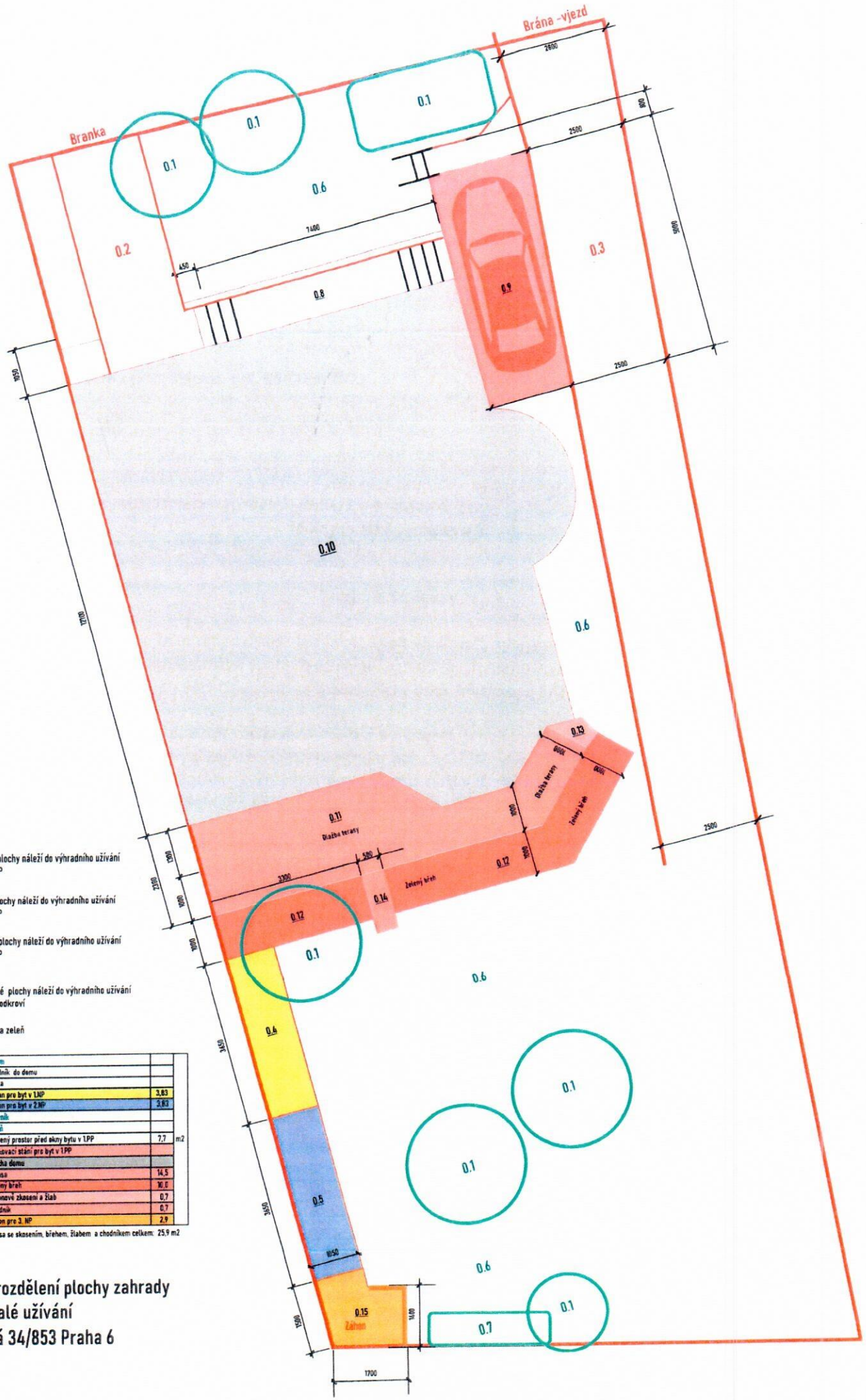
Nové SDK příčka tl. 100mm

Poznámky:

- skladový prostor pod hřebenem střechy
- prosvětlen a větratelný dvěma střešními okny
- přístup do skladového prostoru řešen mlynářským schodištěm

Dokumentace je vyhotovena pro potřeby stavebního řízení, není dokumentací prováděcí.

Vypracovala Ing. Eliška Harenczyková	Zodpovědný projektant Ing. Luboš Horáček	Ing. Luboš Horáček Křepiny 50, 396 01	
Místo	Sušická 34/853, Praha 6 — Kraj: Praha	Formát	A4
Žadatel	Lenka Janíková a Ivana Zykmundová	Datum	květen 2025
Stavba	Stavební úpravy a změna užívání – bytový dům	Účel	Dokumentace ke stavebnímu řízení
Obsah výkresu	**Půdorys podkroví, byt. jed. 4 – sklad. patro** Navrhovaný stav – skladové patro	Měřítko: 1:60	Číslo v.: D.1.1.2.1g



0.1	Strom		
0.2	Chodník do domu		
0.3	Cesta		
0.4	Záhon pro byt v 1.NP	3,83	
0.5	Záhon pro byt v 2.NP	3,83	
0.6	Trávník		
0.7	Zeleň		
0.8	Snížený prostor před okny bytu v 1.PP	7,7	m2
0.9	Parkovací stání pro byt v 1.PP		
0.10	Plocha domu		
0.11	Terasa	14,5	
0.12	Zelený břeh	10,8	
0.13	Betonové zkosení a žlab	0,7	
0.14	Chodník	0,7	
0.15	Záhon pro 3. NP	2,9	

Terasa se skosením, břehem, žlabem a chodníkem celkem: 25,9 m2

Návrh rozdělení plochy zahrady pro trvalé užívání
Sušická 34/853 Praha 6


Česká pošta, s.p.
3824