

Čl. III Určení společných částí budovy.

1) Určení společných částí budovy, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek:

Společnými částmi domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v budově, jsou veškeré části domu vymezeného v čl. I. tohoto prohlášení, které nejsou součástí jednotek ani jejich příslušenstvím, a které zároveň nejsou společnými částmi domu, jež jsou ve spoluvlastnictví pouze některých vlastníků jednotek. Jedná se o:

- a) základové konstrukce včetně izolací, nosné svislé a vodorovné konstrukce, obvodové a mezibytové dělicí zdivo, příčky ve společných částech domu, průčelí včetně fasády, pergoly, dřevěné dělicí stěny na terasách včetně betonových dílců,
- b) střecha, její konstrukční a izolační části včetně krytiny, její klempířské prvky, střešní vikýře a ostatní konstrukční prvky střechy, sadové úpravy na střeších, hromosvod, venkovní dešťové svody, odvodnění vnitrobloků,
- c) vnitřní schodiště včetně zábradlí a všech jeho prvků, chodby, vstupy do domů, vstupní haly a vnitrobloky, prvky sadové architektury a sadové úpravy, chodníky, venkovní schodiště a komunikace, které nejsou ve správě TSK, vyhrazené plochy pro popelnice a areálové osvětlení, dětské hřiště včetně oplocení a veškerých hracích prvků, opěrné a sedací zídky, lavičky, sloupky,
- d) okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu, vyjma vstupních dveří do jednotek a jejich příslušenství, vjezdová vrata do garáží včetně jejich příslušenství,
- e) kočárkárnu, sušárnu, úklidové místnosti, místnost pro správce, místnost ostrahy včetně WC v 1.PP, výměňkovou stanici, místnosti pro vodoměr, místnost slaboproudých rozvaděčů, trafostanice, konstrukční a izolační části balkonů, lodžií a teras, včetně zábradlí a všech jeho prvků,
- f) rozvody dešťové a splaškové kanalizace, tj. stoupací potrubí včetně odvětrání, ležaté venkovní i vnitřní rozvody, včetně přípojek až po napojení na veřejnou kanalizační stoku. Rozvody teplé a studené vody, tj. stoupací potrubí, ležaté rozvody, přípojky až po napojení na veřejné vodovodní řady. Rozvody elektřiny, hromosvod, slaboproudé rozvody (STA, telekomunikace, domovní telefon, měření a regulace-MAR, čidla CO₂, požární hlásiče, kamerový systém, vstupní kartový systém atd.), včetně jejich rozvedení, rozvaděčů, prostory pro měření médií,
- g) rozvody elektřiny, které končí u sestavy bytových jističů, vody za bytovým vodoměrem, kanalizace u odbočky na stoupačce, STA a státní telefon v koncové zásuvce, státní telefon v majetku Telefónica O2 Czech Republic a.s. končí v rozvodnicích Telefónica O2 Czech Republic a.s. umístěných v suterénu domu. Rozvody NN od rozvodné skříně do rozvaděčů v suterénu domu, venkovní ležatou kanalizaci dešťové a splaškové vody, která končí na rozhraní kanalizace ve správě PVK vstupem do kanalizační šachty před objektem, vodovodní přípojky, které končí vstupem do vodovodního řadu ve správě PVS,
- h) vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání včetně všech jejich prvků (vyjma ventilátorů v sociálních zařízeních bytových jednotek),
- i) rozvody tepla včetně radiátorů a ventilů (domovní rozvod tepla začíná na rozhraní od výstupu rozvodů Pražské Teplárenské a.s. ve výměňkové stanici),
- j) výtahy včetně strojoven a výtahových šachet,
- k) veškerá protipožární zabezpečení domu (požární vodovod, požární vzduchotechnika, střešní světlíky, protipožární vrata, EPS, klíčové trezory pro uložení klíčů pro zásah HZS, náhradní zdroj – diesela agregát, atd.),
- l) svislé dopravní značení nacházející se u vjezdu do garáží a v garážích,
- m) světla na fasádách a v pohledech (terasy).

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich správě, opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek v budově z titulu svého spoluvlastnického práva k těmto prostorům.

Umístění jednotlivých areálových sítí a případné vyústění vzduchotechniky uvedené v tomto článku, odst. 1., je graficky znázorněno v přehledu, který je součástí jednotlivého popisu dotčených jednotek – viz. čl. II odst. 2 tohoto prohlášení. Na společných částech budovy (obvodový plášť) je vymezena plocha pro umístění reklamy, která je graficky znázorněna v přehledu, jenž je součástí jednotlivého popisu dotčených jednotek (tedy těch, u nichž je v přehledu plocha znázorněna) – viz. čl. II odst. 2 tohoto prohlášení. Citovanou plochu pro umístění reklamy mohou vlastníci dotčených jednotek využít k umístění jedné reklamy kolmo na obvodový plášť budovy do hloubky maximálně 1 metr od budovy, výška této reklamy nesmí

presáhnout výšku vymezené reklamní plochy. Umístění této reklamy je možné pouze na osu vstupu do dotčené jednotky nebo na osu dotčené jednotky. Předmětná reklama a její uchycení tvoří příslušenství dotčených jednotek a je ve vlastnictví vlastníků těchto jednotek. Vlastníci dotčených jednotek jsou oprávněni zřídit na citovaných plochách i světelnou reklamu s tím, že jsou oprávněni k instalaci přívodu elektrického proudu nutného pro provoz zmiňované světelné reklamy (přívod elektrického proudu nesmí narušovat vzhled budovy).

Celková plocha společných částí domu, které náleží všem vlastníkům jednotek v budově činí 3.446,6 m².

2) Určení společných částí domu, které jsou společné pouze některým vlastníkům jednotek:

V budově vlastníci dále vymezuje společné části budovy, které jsou společné pouze některým vlastníkům jednotek. Konkrétně se jedná o společné prostory budovy, které jsou společné pouze vlastníkům jednotek, ke kterým náleží právo parkování či skladování v těchto prostorách. V předchozí větě uvedené „zvláštní“ společné prostory se nachází v **1.PP, 2.PP a 3. PP** budovy, přičemž jejich specifikace, jakož i jejich plocha je patrná z přiložených půdorysů všech podlaží budovy.

Tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich správě, opravách a údržbě pouze vlastníci jednotek, ke kterým náleží dle tohoto prohlášení právo parkování či skladování v uvedených prostorách (pouze tito vlastníci jednotek v budově jsou zároveň spoluvlastníky těchto zvláštních společných prostor). Za jednotky, k nimž je přiřazeno právo dle předchozí věty se považují veškeré bytové či nebytové jednotky, u nichž je v čl. II tohoto prohlášení uveden nejen spoluvlastnický podíl na společných částech domu společných všem vlastníkům, ale i spoluvlastnický podíl ke společným částem domu společným pouze některým vlastníkům.

Právo spoluvlastníků společných prostor, které jsou společné jen některým vlastníkům jednotek v budově je omezeno následovně:

- právo vlastníků jednotek, kteří jsou zároveň spoluvlastníky společných částí domu, které nejsou společné všem vlastníkům jednotek, je omezeno právem vstupu, vjezdu a průchodu přes tyto společné prostory, přičemž tato práva svědčí ostatním vlastníkům jednotek v budově a správci budovy a jsou zřízena za účelem nezbytné údržby a oprav a dále užívání společných částí budovy, které jsou společné všem vlastníkům jednotek, jakož i za účelem přístupu a užívání příslušenství bytových jednotek, které se nachází v 1. PP, 2.PP a 3. PP.

Celková podlahová plocha společných prostor budovy, které jsou společné jen některým vlastníkům jednotek v budově činí 7.486,1 m².

Čl. IV

Stanovení spoluvlastnických podílů.

1. Velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, které jsou společné všem vlastníkům jednotek se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v budově. Obdobně se postupuje i při stanovení výše spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, které jsou ve spoluvlastnictví pouze některých vlastníků jednotek s tím, že pokud je k jednotce přiřazen i spoluvlastnický podíl ke společným částem budovy společným jen některým vlastníkům jednotek, je v čl. II tohoto prohlášení u jednotky uveden i tento spoluvlastnický podíl.
2. Výše spoluvlastnických podílů ke všem pozemkům vymezeným v čl. V tohoto prohlášení je shodná s výší spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek ke společným částem domu, které jsou společné všem vlastníkům jednotek.

Čl. V

Označení pozemků, které jsou předmětem převodu vlastnictví.

Vlastník budovy je vlastníkem následujících pozemků, které na základě tohoto prohlášení vlastníka v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. e) zák.č. 72/1994 Sb. **náleží k budově:**