

**PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA ROZESTAVĚNÉ BUDOVY**  
**zejm. podle ust. § 4 zákona č. 72/1994 Sb.**  
**o určení (vymezení) rozestavěných jednotek**

- Obsah:
- I. Úvod
  - II. Prohlášení
    - A) Označení budovy
    - B) Popis rozestavěných jednotek v budově
    - C) Určení společných částí budovy
    - D) Stanovení spoluvlastnických podílů na společných částech budovy
    - E) Označení pozemku
    - F) Práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a pozemku
    - G) Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu
    - H) Pravidla pro správu společných částí domu a označení správce
  - III. Závěr

Společnost **Palladium.cz, a.s.**  
IČ 27105571  
se sídlem Husova 207, 270 54 Řevničov  
obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném  
Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 9030  
jednající Petrem Wimmerem, jediným členem představenstva

učinila dnešního dne toto

**PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA ROZESTAVĚNÉ BUDOVY**  
**ve smyslu § 4 zákona č. 72/1994 Sb.**  
**o určení (vymezení) rozestavěných jednotek**

**I.**  
**Úvod**

1. Společnost Palladium.cz, a.s. je vlastníkem rozestavěného bytového domu na stavební parcele 241/2 a stavební parcely parc. č. 241/2 ležící v k.ú. Řevničov; tento pozemek je jako vlastnictví společnosti Palladium.cz, a.s., a.s. zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Rakovník, na listu vlastnictví č.1326 pro k.ú. Řevničov.
2. Společnost Palladium.cz, a.s. je stavebníkem rozestavěné budovy bytového domu umístěné na pozemku uvedeném v odst. 1.
3. Ke dni učinění tohoto prohlášení je rozestavěná stavba provedena do fáze dokončené hrubé stavby, tedy stavba a veškeré její vnitřní prostory jsou uzavřeny obvodovými zdmi a střešní konstrukcí.

## II. Prohlášení

Společnost Palladium.cz, a.s. jako vlastník rozestavěné budovy a pozemku zastavěného rozestavěnou budovou, činí prohlášení zejm. ve smyslu ust. § 4 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a v rozestavěné budově bytového domu vymezuje **rozestavěné jednotky** způsobem a za podmínek dále uvedených:

### A. OZNAČENÍ BUDOVY [§ 4 odst. 2, písm.a)]

Budovou dle tohoto prohlášení je rozestavěná budova bytového domu (dále jen „Budova“) budovaná na pozemku zapsaném v katastru nemovitostí jako pozemek stavební parc. č. 241/2, k.ú. Řevničov.

Vzhledem k tomu, že se jedná o budovu rozestavěnou, nebylo Budově dosud přiděleno číslo popisné.

K popsané rozestavěné budově nepatří žádné vedlejší stavby.

### B. POPIS ROZESTAVĚNÝCH JEDNOTEK V BUDOVĚ [§ 4 odst. 2, písm.b)]

Součástí popisu dále uvedených rozestavěných jednotek v budově není uvedení jejich vybavení, neboť ve stadiu rozestavěnosti jednotek, v jakém se nacházejí ke dni provedení tohoto prohlášení vlastníka, nejsou rozestavěné jednotky žádným vybavením vybaveny. Toto prohlášení vlastníka bude po dostavění budovy (jednotek) a před převodem první jednotky doplněno o popis vybavení jednotek, jak uvedeno v čl. III. odst. 2 tohoto prohlášení.

1. Rozestavěná jednotka č. 1 je rozestavěný byt o velikosti 2+kk umístěný v 1. nadzemním podlaží Budovy. Celková plocha rozestavěné jednotky je: 55 m<sup>2</sup>

Rozestavěná jednotka č. 1 se skládá z:

Popis místnosti	Plocha místnosti (m <sup>2</sup> )
Chodba	5,8
Koupelna+WC	4,2
Obývací pokoj s k.k.	28
Pokoj	17
Celkem	55

Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, topení včetně radiátorů, elektroinstalace silno- a slaboproudá, kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, obklady stěn a stropů, vnitřní omítky, nenosné a nosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Príslušenstvím jednotky je kóje č. 1 o výměře 1,8 m<sup>2</sup> nacházející se v 1. nadzemním podlaží Budovy.

2. Rozestavěná jednotka č. 2 je rozestavěný byt o velikosti 2+kk umístěný v 1. nadzemním podlaží Budovy. Celková plocha rozestavěné jednotky je: 50,5 m<sup>2</sup>

Rozestavěná jednotka č. 2 se skládá z:

Popis místnosti	Plocha místnosti (m <sup>2</sup> )
Chodba	3,6
Koupelna+WC	5,4
Obývací pokoj s k.k.	27,5
Pokoj	14
Celkem	50,5

Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, topení včetně radiátorů, elektroinstalace silno- a slaboproudá, kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, obklady stěn a stropů, vnitřní omítky, nenosné a nosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Příslušenstvím jednotky je kóje č. 2 o výměře 1,8 m<sup>2</sup> nacházející se v 1. nadzemním podlaží Budovy.

3. Rozestavěná jednotka č. 3 je rozestavěný byt o velikosti 2+kk umístěný v 2. nadzemním podlaží Budovy. Celková plocha rozestavěné jednotky je: 55,5 m<sup>2</sup>

Rozestavěná jednotka č. 3 se skládá z:

Popis místnosti	Plocha místnosti (m <sup>2</sup> )
Chodba	5,6
Koupelna+WC	4,2
Obývací pokoj s k.k.	28,7
Pokoj	17
Celkem	55,5

Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, topení včetně radiátorů, elektroinstalace silno- a slaboproudá, kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, obklady stěn a stropů, vnitřní omítky, nenosné a nosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Příslušenstvím jednotky je kóje č. 3 o výměře 1,8 m<sup>2</sup> nacházející se v 1. nadzemním podlaží Budovy.

4. Rozestavěná jednotka č. 4 je rozestavěný byt o velikosti 2+kk umístěný v 2. nadzemním podlaží Budovy. Celková plocha rozestavěné jednotky je: 52 m<sup>2</sup>

Rozestavěná jednotka č. 4 se skládá z:

Popis místnosti	Plocha místnosti (m <sup>2</sup> )
Chodba	3,4
Koupelna+WC	6,1
Obývací pokoj s k.k.	27,5
Pokoj	15

Celkem	52
--------	----

Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, topení včetně radiátorů, elektroinstalace silno- a slaboproudá, kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, obklady stěn a stropů, vnitřní omítky, nenosné a nosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Príslušenstvím jednotky je kóje č. 4 o výměře 1,8 m<sup>2</sup> nacházející se v 1. nadzemním podlaží Budovy.

5. Rozestavěná jednotka č. 5 je rozestavěný byt o velikosti 2+kk umístěný ve 3. nadzemním podlaží Budovy. Celková plocha rozestavěné jednotky je: 62 m<sup>2</sup>

Rozestavěná jednotka č. 5 se skládá z:

Popis místnosti	Plocha místnosti (m <sup>2</sup> )
Chodba	6,5
Koupelna+WC	4,2
Obývací pokoj s k.k.	31,6
Pokoj	19,7
Celkem	62

Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, topení včetně radiátorů, elektroinstalace silno- a slaboproudá, kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, obklady stěn a stropů, vnitřní omítky, nenosné a nosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Príslušenstvím jednotky je kóje č. 5 o výměře 1,8 m<sup>2</sup> nacházející se v 1. nadzemním podlaží Budovy.

6. Rozestavěná jednotka č. 6 je rozestavěný byt o velikosti 2+kk umístěný ve 3. nadzemním podlaží Budovy. Celková plocha rozestavěné jednotky je: 59 m<sup>2</sup>

Rozestavěná jednotka č. 6 se skládá z:

Popis místnosti	Plocha místnosti (m <sup>2</sup> )
Chodba	4,1
Koupelna+WC	6,5
Obývací pokoj s k.k.	31,2
Pokoj	17,2
Celkem	59

Součástí jednotky jsou veškeré její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, topení včetně radiátorů, elektroinstalace silno- a slaboproudá, kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, obklady stěn a stropů, vnitřní omítky, nenosné a nosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Příslušenstvím jednotky je kóje č. 6 o výměře 1,8 m<sup>2</sup> nacházející se v 1. nadzemním podlaží Budovy.

## C. URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ BUDOVY

[§ 4, odst. 2, písm. c)]

1. Společnými částmi Budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek, jsou:
  - a) základy Budovy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
  - b) střecha Budovy
  - c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce Budovy
  - d) vchod
  - e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
  - f) chodby
  - g) úklidová místnost
  - h) místnosti s dalším technickým zařízením
  - i) rozvody tepla a vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace rozvody telekomunikací
  - j) rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů
  - k) stanoviště popelnic

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu spoluvlastnického práva.

## D. STANOVENÍ SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH BUDOVY

[§4, odst. 2, písm. d)]

Velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech Budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v Budově. Obdobně se postupuje při stanovení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech Budovy, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek.

1. Stanovení spoluvlastnických podílů na společných částech Budovy:

Celková plocha všech jednotek v Budově činí **334 m<sup>2</sup>**.

Spoluvlastnické podíly na společných částech budovy se stanovují takto:

K vlastnictví jednotky **č. 1** přináležejí spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti **550/3340**.

K vlastnictví jednotky **č. 2** přináležejí spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti **505/3340**.

K vlastnictví jednotky č. 3 přináleží spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti **555/3340**.

K vlastnictví jednotky č. 4 přináleží spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti **520/3340**.

K vlastnictví jednotky č. 5 přináleží spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti **620/3340**.

K vlastnictví jednotky č. 6 přináleží spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti **590/3340**.

## **E. OZNAČENÍ POZEMKU**

**[§4, odst. 2, písm. e)]**

Stavební parcela parc. č. 241/2 ležící v k.ú. Řevničov, jako vlastnictví společnosti Palladium.cz, a.s. zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Rakovník, na listu vlastnictví č. 1326 pro k.ú. Řevničov.

## **F. PRÁVA A ZÁVAZKY TÝKAJÍCÍ SE BUDOVY, JEJÍCH SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ A POZEMKU**

**[§4, odst. 2, písm. f)]**

1. Na budoucí vlastníky jednotek v Budově přejdou práva a závazky společnosti Palladium.cz, a.s. jako vlastníka Budovy, které budou vyplývat ze smluv týkajících se domu, jeho společných částí a pozemku, a které společnost Palladium.cz, a.s. uzavře.
2. Společnost Palladium.cz, a.s. má ke stavební parcele parc. č. 241/2 zastavěné stavbou právo vlastnické. Současně s převodem vlastnictví jednotek, přejde na budoucí vlastníky jednotek i vlastnické právo k tomuto pozemku, a to v rozsahu odpovídajícím velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
3. Na stavební parcele parc. č. 241/2 zastavěné stavbou vázne zástavní právo Československé obchodní banky a.s. k zajištění úvěru poskytnutého touto bankou společnosti Palladium.cz, a.s. Toto zástavní právo přejde na všechny bytové jednotky a zanikne vzdáním se ho ve vztahu k příslušné jednotce po zaplacení kupní ceny této jednotky.

## **G. PRAVIDLA PRO PŘÍSPÍVÁNÍ SPOLUVLASTNÍKŮ DOMU**

**[§ 4, odst. 2, písm. g)]**

Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu:

1. Míru povinnosti spoluvlastníků domu přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu určuje jejich spoluvlastnický podíl na společných částech domu. Obdobně se postupuje i při stanovení míry povinnosti spoluvlastníků přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek.
2. Osoba, která bude vykonávat správu domu (dále jen „Správce“, jehož určení je předmětem úpravy v části **H** tohoto prohlášení), vede veškeré náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu odděleně od ostatních nákladů souvisejících s její případnou další činností.
3. Správce sestavuje na každý kalendářní rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a vytváření zdrojů na jejich pokrytí.
4. Správce je povinen při sestavování rozpočtů zabezpečit vyrovnané hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečné zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu, plánované v letech budoucích.
5. Správce domu vede veškerou potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně závazných právních předpisů. Finanční prostředky povede u finančního ústavu na příslušném účtu a má k nim dispoziční právo v souladu s povinnostmi správce.
6. Vlastník jednotky je povinen měsíčně na uvedený účet Správce platit zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění spojené s užíváním jednotky. V případě, že bude přiznáno poskytnutí slevy z těchto plateb (v případě ztížení možnosti užívání jednotky nezaviněné vlastníkem), bude tato sleva poskytnuta z prostředků určených na opravy společných částí domu.
7. Výše záloh a termíny jejich splatnosti určí Správce po projednání s vlastníky jednotek - spoluvlastníky domu v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném roce.
8. Vyúčtování záloh provede Správce nejpozději do 6 měsíců od skončení kalendářního roku. Zjištěný přeplatek vyplatí Správce příslušnému vlastníkovi jednotky nejpozději do 30 dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je povinen vlastník jednotky uhradit Správci případný zjištěný nedoplatek. Dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu se vyúčtovává pouze v případě změny osoby správce. Správce je jinak povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze minimálně 1x ročně.
9. Ukončí-li Správce svou činnost, musí předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti a předat veškeré písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl. Závěrečné vyúčtování a kontrolu finančního hospodaření provede osoba, kterou k tomu pověří vlastníci jednotek.
10. Výdaje na správu domu, údržbu a opravy společných částí domu, představují zejména:
  - a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu,
  - b) daň z nemovitosti,
  - c) pojištění domu,
  - d) mzdové náklady vč. odvodů na sociální a zdravotní pojištění pracovníků správce, zajišťujících správu domu, pokud správcem bude správce uvedený v části **H** tohoto prohlášení, jinak sjednaná odměna správci, bude-li jím jiná osoba
  - e) spotřeba energií ve společných částech domu (elektřina, voda),

- f) ostatní náklady vztahující se přímo ke správě, provozu a údržbě společných částí domu a pozemku.
11. V případě nedostatečné výše finančních prostředků ve fondu určeném na krytí nákladů oprav v budoucích letech a je-li nezbytné takovou větší opravu provést v důsledku havarijního stavu anebo k odstranění poruchy bránící řádnému užívání jednotky, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit chybějící částku, a to v rozsahu svých podílů na společných částech domu.
12. Další podrobnosti týkající se těchto pravidel budou řešeny smlouvou o správě domu, kterou je povinen na základě tohoto prohlášení uzavřít každý vlastník jednotky s osobou, vykonávající správu domu.

## **H. PRAVIDLA PRO SPRÁVU SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU A OZNAČENÍ SPRÁVCE [§ 4 odst. 2, písm. g)]**

1. Vlastníci jednotek - spoluvlastníci domu - se podílejí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech domu.
2. Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění povinnosti uvedené v předchozí větě vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a na věcech movitých obdobně jako zástavní právo na zajištění nájemného.
3. Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.
4. Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanským zákoníkem a tímto prohlášením.
5. Správu domu bude vykonávat společnost Palladium.cz, a.s. jako vlastník Budovy, pokud nepověří správou jiný subjekt. Rozhodnutím vlastníků jednotek může být správa domu v souladu se zásadami, uvedenými v tomto prohlášení vlastníka budovy, svěřena jinému správci domu.

### **III. Závěr**

1. Toto prohlášení vlastníka je zpracováno podle příslušných ustanovení zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů a je dokumentem, jehož vkladem do katastru

nemovitostí vzniknou jednotlivé v části B. popsané jednotky, a to jako **rozestavěné jednotky**.

2. Toto prohlášení vlastníka bude doplněno po dostavění jednotek a před převodem první jednotky jiné osobě, a to o:
  - a. číslo popisné Budovy
  - b. popis vybavení jednotek;
  - c. soupis práv a závazků týkajících se budovy, jejích společných částí a práv k pozemku, která přejdou na spoluvlastníky domu.
3. Náklady na vypracování tohoto prohlášení vlastníka nese společnost Palladium.cz, a.s.
4. Přílohou tohoto prohlášení jsou jako příloha č. 1 půdorysy všech podlaží určující polohu jednotek (resp. rozestavěných jednotek) a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek.

V Řevničově, dne 7. 1. 2009

---

**Palladium.cz, a.s.**  
Petr Wimmer,  
jediný člen představenstva

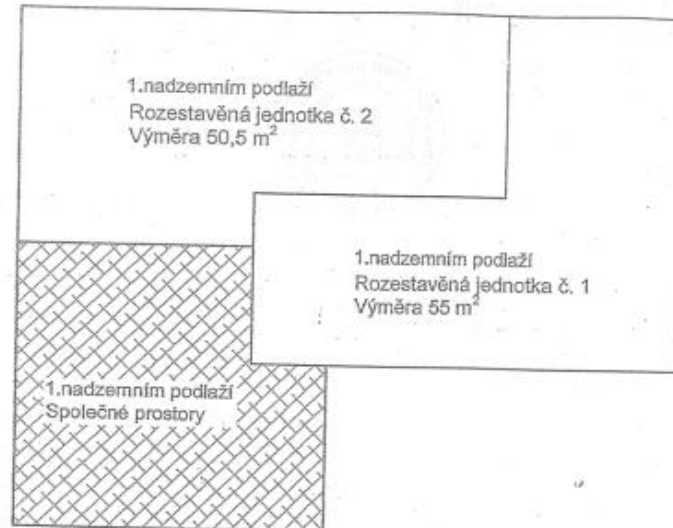
---



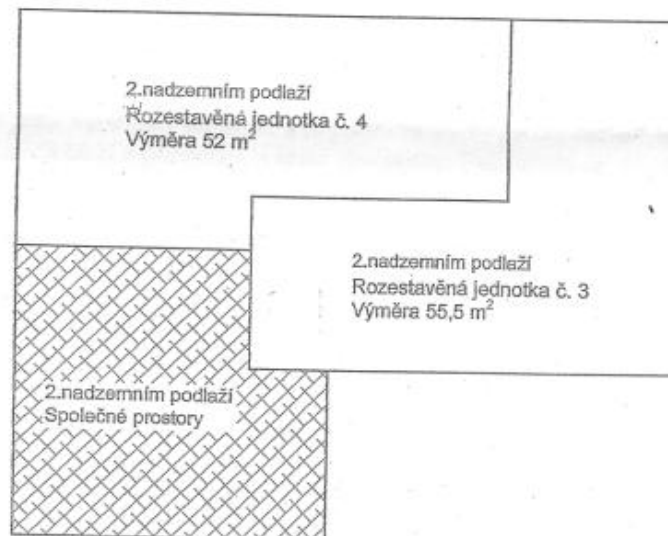
# Budova B na stavební parcele 241/2

## Půdorysy podlaží určující polohu jednotek

1. Nadzemní podlaží



2. Nadzemní podlaží



3. Nadzemní podlaží

