

Změna č.1

Prohlášení vlastníka budovy

ze dne 12.2.2010



Obchodní společnost KRYSTAL GROUP s.r.o. se sídlem Brno, Hybešova 28, PSČ 602 00, IČ: 282 68 211, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 56981, zastoupená Davidem Kovářem, jednatelem společnosti (dále jen „vlastník budovy“) jako výlučný vlastník rozestavěné budovy - polyfunkčního domu bez č.p./č.ev. (rozest.) na pozemku p.č. 1292/1, vše k.ú. Staré Brno, obec Brno, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 4875 rozestavěl na výše označeném pozemku polyfunkční dům a v něm jednotky č. 0/1 – č. 0/86, a to do takového stupně rozestavěnosti, že dům je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Tyto jednotky vymezil vlastník budovy podle ust. § 4 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů prohlášením vlastníka učiněným dne 12.2.2010, vklad do katastru nemovitostí povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město pod čj. V-2996/2010-702, právní účinky vkladu vznikly dnem 23.2.2010.

(dále jen „prohlášení vlastníka“).

Vzhledem k tomu, že došlo ke změně rozsahu práv a závazků a dále k upřesnění absolutně a relativně společných částí budovy, vlastník budovy tímto m ě n í své původní shora citované prohlášení vlastníka

t a k t o :

Čl. IV. prohlášení vlastníka se nahrazuje celým novým čl. IV. tohoto znění:

IV. Společné části budovy, práva k pozemku dle § 4, odst. 2, písm. c) a e) zákona o vlastnictví bytů

1. V budově se vymezují společné části budovy společně vlastníkům všech jednotek v budově (absolutně společné části budovy) takto: základy, izolace proti vodě, střecha (včetně krytiny, konstrukci klempířských) a hlavní svislé a vodorovné konstrukce, zdivo, omítky, schodiště, zábradlí schodišť, podlahy ve společných prostorách, komíny, hromosvody, konstrukce výplní otvorů (okna a dveře) přímo přístupné ze společných částí domu vyjma dveří bytů, přípojky a společné rozvody sítí tj. společné centrální rozvody teplé a studené vody až po vodoměr, včetně požární, tepla a chladu až po bytový výměník, zařízení vzduchotechniky (dále jen VZT) nad střechou včetně příslušenství a instalací pro montáže a rozvody (dále jen M+R), stoupační potrubí VZT na střešou, elektřiny až po elektroměr, ústředního topení, kanalizace (dešťová a splašková) až po jednotlivé jednotky, včetně rozvodů mimo dům, vstupní komunikace, schodiště ve všech podlažích, výtah, šachty ve všech podlažích, chodby, společné prostory k parkovacím stáním v 1. PP a 2. PP vyjma parkovacích stání, jež jsou vymezeny níže jako relativně společné části budovy, příslušenství domu, tj. plocha pro kontejnery, rampa pro vjezd do garáží. Tyto absolutně společné části jsou v příložených schématech určujícím polohu jednotek a společných částí domu označeny šrafováním. Všechny tyto výše určené společné části budovy budou mít právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva. Přípojky VN, vody a plynu, trafostanice jsou společně se sousední budovou bez čp/če (obchod) na p.p.č. 1293/1 v kat. území Staré Brno (tj. budoucí II. etapa stavby polyfunkčního domu Krystal o šesti NP a dvou PP).
2. V budově se vymezují společné části budovy společně jen pro některé jednotky v budově (relativně společné části budovy), a to takto:
 - a) Části společné pouze vlastníku jednotky č. 1 jsou parkovací prostory (garážové stání) v 1. PP budovy, (v příloženém schématu určujícím polohu jednotek a společných částí domu jsou tyto relativně společné prostory označeny jako „RS 1“). Tyto společné části bude mít právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě vlastník citované jednotky z titulu svého vlastnického práva. Podíl vlastníka jednotky na společných částech budovy vymezených v tomto odstavci činí 1/1.
 - b) Části společné pouze vlastníku jednotky č. 2 jsou parkovací prostory (garážové stání) v 1. PP budovy, (v příloženém schématu určujícím polohu jednotek a společných částí domu jsou tyto relativně společné prostory označeny jako „RS 2“). Tyto společné části bude mít právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě vlastník citované jednotky z titulu svého vlastnického práva. Podíl vlastníka jednotky na společných částech budovy vymezených v tomto odstavci činí 1/1.

realizace II. etapy stavby polyfunkčního domu Krystal svědčí právo užívání komunikačních prostor v předmětných garážích, které jsou společné pro v budoucnu vystavěný objekt č. 28, dále svědčí právo vybourání otvorů v obvodové zdi přilehlé k budoucímu objektu č. 28 za účelem průjezdu do garáží v budoucím objektu č. 28. Vlastník tímto dále výslovně prohlašuje, že souhlasí v budoucnu se zřízením věcného břemene průjezdu a průchodu a poskytne veškerou potřebnou součinnost, včetně uzavření smlouvy a vystupování v příslušném řízení.

- D) Vlastník se zavazuje, že poskytne veškerou potřebnou součinnost k realizaci výstavby budoucího objektu č. 28 o šesti NP a dvou PP a nebude této výstavbě jakkoli bránit a vymíňovat si splnění podmínek, vlastník je dále povinen strpět omezení užívání domu - rozestavěná budova bez čp./č.ev., umístěná na pozemku p.č. 1292/1 v k.ú. Staré Brno, pozemku p.č. 1292/1 v k.ú. Staré Brno a absolutních a relativních společných částí domu - rozestavěná budova bez čp./č.ev., umístěná na pozemku p.č. 1292/1 v k.ú. Staré Brno po dobu realizace II. etapy stavby polyfunkčního domu Krystal, vlastník je rovněž povinen strpět využití a úpravy obvodové zdi domu - rozestavěná budova bez čp./č.ev., umístěná na pozemku p.č. 1292/1 v k.ú. Staré Brno přilehlé ke stávajícímu objektu č. 28 pro realizaci výstavby budoucího objektu č. 28. Vlastník se zavazuje k udělení souhlasu s projektovou dokumentací k realizaci II. etapy výstavby polyfunkčního domu Krystal bez jakýchkoli omezení a podmínek. Vlastník se zavazuje zdržet se zničení zdi přilehlé k budoucímu objektu č. 28 a jakýchkoli zásahů do ní, které by mohly ohrozit či ohrozily napojení budoucího objektu č. 28.
- E) Vlastník bere na vědomí a souhlasí s tím, že přípojky VN a NN, vody a plynu a trafostanice (umístěná v rozestavěné budově bez čp./č.ev., umístěné na pozemku p.č. 1292/1 v k.ú. Staré Brno) jsou společné i pro objekt č. 28 postavený v rámci realizace II. etapy stavby polyfunkčního domu Krystal. Vlastník bere na vědomí a souhlasí s tím, že rozestavěnou budovou bez čp./č.ev., umístěnou na pozemku p.č. 1292/1 v k.ú. Staré Brno jsou vedeny rozvody vody, plynu a elektro pro objekt č. 28 realizovaný v rámci II. etapy stavby polyfunkčního domu Krystal.

6. Vlastník bere na vědomí a souhlasí s tím, že přípojky NN a vody (umístěná v rozestavěné budově bez čp./č.ev., umístěné na pozemku p.č. 1292/1 v k.ú. Staré Brno) jsou společné i pro stávající objekt č. 28. Přípojky pro stávající objekt č. 28 jsou vybaveny podružným měřením.
7. Vlastník je povinen strpět umístění reklamních ploch a poutačů nebytových jednotek a jiných reklamních ploch nevztahujících se k vlastnictví nebytových jednotek na fasádu domu - rozestavěné budovy bez čp./č.ev., umístěné na pozemku p.č. 1292/1 v k.ú. Staré Brno.
8. Vlastník je povinen strpět vedení rozvodů a umístění zařízení inženýrských sítí, včetně budoucích chladících jednotek pro dům - rozestavěná budova bez čp./č.ev., umístěná na pozemku p.č. 1292/1 v k.ú. Staré Brno, které jsou ve vlastnictví 3. osoby na střeše domu - rozestavěné budovy bez čp./č.ev., umístěné na pozemku p.č. 1292/1 v k.ú. Staré Brno a současně se zavazuje respektovat právní vztahy 3. osob k užívání a umístění rozvodů a zařízení na střeše domu - rozestavěné budovy bez čp./č.ev., umístěné na pozemku p.č. 1292/1 v k.ú. Staré Brno.
9. Vlastník bere na vědomí, že v domě - rozestavěná budova bez čp./č.ev., umístěná na pozemku p.č. 1292/1 v k.ú. Staré Brno se nacházejí technologická zařízení vč. prostor, která jsou ve vlastnictví 3. osoby, a to: jednotka č. 73 - trafostanice vč. rozvodny a příslušenství (VZT vč. M+R) a dále jednotka č. 66 - strojovna tepelných čerpadel vč. vrtů a jejich vystrojení, potrubní rozvody od vrtů do strojovny a výměňková stanice teplovodu vč. příslušenství (VZT, M+R).
10. Vlastník je povinen respektovat uživatelská práva ostatních vlastníků jednotek v domě - rozestavěná budova bez čp./č.ev., umístěná na pozemku p.č. 1292/1 v k.ú. Staré Brno, stejně jako práva 3. osob k parkovacím prostorům, parkovacím stáním, garážovým stáním, nacházejícím se v podzemních podlažích uvedeného domu, zdržet se užívání těchto parkovacích prostor, stání i garážových stání a zajistit, aby tyto povinnosti plnily i osoby, které jednotku, užívají.
11. Vlastník se zavazuje respektovat smluvní vztahy, sjednané v budoucnu společenstvím vlastníků jednotek, a to vztahy související zejména s právy a závazky plynoucími ze smluv na dodávku a odběr elektrické energie, plynu, tepla, chladu a jakýchkoli dalších médií, vodného a stočného, na zajišťování signálu internetu a televize, na zajišťování správy budovy, na zajišťování služeb recepce po 24 hodin, ostrahy, obsluhy a údržby výtahů, úklidu a jakékoli další obsluhy objektu.

Čl. VI. prohlášení vlastníka se nahrazuje celým novým čl. VI. tohoto znění:

VI. Užívání a správa společných částí budovy dle § 4, odst. 2, písm. g) a h) zákona o vlastnictví bytů

1. Vlastníci jednotek jsou oprávněni užívat společné části budovy tak, jak jsou vymezeny v čl. IV. tohoto prohlášení vlastníka budovy a současně jsou povinni přispívat na jejich údržbu a opravu podle výše spoluvlastnických podílů.

WC pacienti	2,3 m2
WC imobilní	3,7 m2
Úklid	2,8 m2

Vybavení jednotky bude následující: umyvadlo, (hygienické místnosti /WC, koupelna/ vybaveny běžnou sanitární technikou, včetně armatur), topná tělesa, měřiče spotřeby tepla, vody, el. energie, domovní schránka, domácí telefon, zvonek.

Součástí jednotky budou: nenosné příčky uvnitř jednotky, vnitřní i vstupní dveře, okna, podlahová krytina, vnitřní elektroinstalace, vnitřní rozvody slaboproudu, vody, tepla, odvody odpadních vod.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří, vnější stranou oken.

Mezi součástí jednotky nepatří stoupačí vedení vody, chladicího média, elektroinstalace, vzduchotechniky, odpadních vod, včetně uzavíracích ventilů, dále instalované zařízení společnosti SMART Comp. a.s..

III.

1. Výše spoluvlastnického podílu nebytové jednotky č. 985/16 na společných částech budovy činí id. 2274/43144.

2. Společné části budovy společné vlastníkům všech jednotek v budově (absolutně společné části budovy) jsou:

základy, izolace proti vodě, střecha (včetně krytiny, konstrukcí klempířských) a hlavní svislé a vodorovné konstrukce, zdivo, omítky, schodiště, zábradlí schodišť, podlahy ve společných prostorách, komíny, hromosvody, konstrukce výplní otvorů (okna a dveře) přímo přístupné ze společných částí domu vyjma dveří bytů, přípojky a společné rozvody sítí tj. společné centrální rozvody teplé a studené vody až po vodoměr, včetně požární, tepla a chladu až po bytový výměník, zařízení vzduchotechniky (dále jen VZT) nad střechou včetně příslušenství a instalaci pro montáže a rozvody (dále jen M+R), stoupačí potrubí VZT na střechu, elektřiny až po elektroměr, ústředního topení, kanalizace (dešťová a splašková) až po jednotlivé jednotky, včetně rozvodů mimo dům, vstupní komunikace, schodiště ve všech podlažích, výtah, šachty ve všech podlažích, chodby, společné prostory k parkovacím stáním v 1. PP a 2. PP vyjma parkovacích stání, jež jsou vymezeny níže jako relativně společné části budovy, příslušenství domu, tj. plocha pro kontejnery, rampa pro vjezd do garáží. Tyto absolutně společné části jsou v příložených schématech určujícím polohu jednotek a společných částí domu označeny šrafováním. Všechny tyto výše určené společné části budovy budou mít právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva. Přípojky VN, vody a plynu, trafostanice jsou společné se sousední budovou bez čp/če (obchod) na p.p.č. 1293/1 v kat. území Staré Brno (tj. budoucí II. etapa stavby polyfunkčního domu Krystal o šesti NP a dvou PP). Tyto absolutně společné části jsou v příložených schématech určujícím polohu jednotek a společných částí domu označeny šrafováním.

3. Balkony, lodžie a terasy jako společné části budovy situované u některých jednotek, jak jsou specifikovány v čl. III prohlášení vlastníka ze dne 12. 2. 2010 a ve znění Změny č.1 Prohlášení vlastníka ze dne 24.8.2010, jsou ve výlučném užívání vlastníků těchto příslušných jednotek.

Mimoto jsou v budově vymezeny relativně společné části domu, jež jsou společné vlastníkům jen některých jednotek, tak jak jsou podrobně specifikovány v čl. IV odst. 2 prohlášení vlastníka učiněného převodcem dne 12. 2. 2010 a ve znění Změny č.1 Prohlášení vlastníka ze dne 24.8.2010, přičemž při určení těchto relativně společných částí domu tímto smluvní strany ve smyslu ust. § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů na tato ustanovení prohlášení vlastníka v plném rozsahu odkazují a považují toto určení částí domu společných vlastníkům jen některých jednotek za dostatečně určité a srozumitelné. Nabyvatel zároveň prohlašuje, že byl seznámen s aktuálním zněním prohlášení vlastníka, s tímto souhlasí a je jeho obsahem vázán.

IV.

1. Dále k nebytové jednotce č. 985/16 náleží spoluvlastnický podíl na pozemku p. č. 1292/1 o výměře 1019 m2 - zastavěná plocha a nádvoří, vše vedené na listu vlastnictví č. 4876 pro katastrální území Staré Brno, obec Brno, okres Brno - město. Spoluvlastnický podíl připadající na

4. Převodce a nabyvatel tímto shodně prohlašují, že předmět převodu nebyl dosud užíván, není zatížen právem nájmu, tedy že nabyvatel je prvním uživatelem zkolaudované jednotky. Převod bytu je dle ust. § 20 odst. 7 zák. č. 357/1992 Sb. osvobozen od daně z převodu nemovitostí, neboť se jedná o novou stavbu, jež nebyla dosud užívána a převod je prováděn v souvislosti s podnikatelskou činností prodávajícího.

5. Převodce se zavazuje zajistit nabyvateli dodávku tepla a elektrické energie do převáděné jednotky, a to k tomu oprávněným subjektem a za podmínek obvyklých.

6. Převodce přejímá záruku za jakost zkolaudovaného předmětu převodu po dobu 36 měsíců ode dne jeho předání dle odst. 3 tohoto článku. V případě, že se vyskytnou vady, na které se vztahuje záruka, v průběhu záruční doby, odstraní převodce tyto vady nejpozději do 30 kalendářních dnů od obdržení písemného oznámení. Nenastoupí-li převodce k odstranění reklamované vady, na kterou se vztahuje záruka, ani do 30 dnů od obdržení písemného oznámení nabyvatele, je nabyvatel oprávněn pověřit odstraněním vady jinou specializovanou firmu. Veškeré takto vzniklé náklady uhradí nabyvateli převodce na základě písemné výzvy a bez zbytečných odkladů.

VII.

Práva a závazky vlastníka jednotky

1. Vlastník jednotky je povinen vlastnické a spoluvlastnické vztahy realizovat a rozvíjet v souladu s dobrými mravy, prohlášením vlastníka budovy a obecně závaznými právními předpisy, zejména v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a občanským zákoníkem.

2. Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech budovy způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání budovy a zároveň velikost spoluvlastnických podílů společných částech budovy, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě (§ 17), uzavřené se všemi vlastníky jednotek v budově.

3. Z vlastníka budovy přejdou dle § 4, odst. 2, písm. f) zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, na vlastníka jednotky níže uvedená práva a závazky plynoucí z:
dodávka a odběr elektrické energie, tepla, chladu a jakýchkoli dalších médií,
vodné a stočné,
zajišťování signálu internetu a televize
správy budovy
ostrahy, obsluhy a údržby výtahů, úklidu a jakékoli další obsluhy objektu
daň z nemovitosti.

A) Nabyvatel jakožto vlastník jednotky je povinen umožnit, strpět a nemařit realizaci 2. etapy stavby polyfunkčního domu Krystal stavebníky, zhotoviteli či 3. osobami s právním zájmem na výsledku realizace, zejména realizaci staveb a souvisejících činností na sousedních pozemcích a budovách, a to vše dle „Studie – Výstavba polyfunkčního domu – 2. etapa, ul. Hybešova č.p.28, Brno“, zpracované společností ARTPROJEKT JIHLAVA, spol. s r.o. a navazujícího územního rozhodnutí a stavebního povolení, na jejichž základě bude výstavba realizována (dále jen „II. etapa stavby polyfunkčního domu Krystal „). Kde se dále v textu pojednává o „ budoucím objektu č. 28 „, rozumí se tím stavba, která bude realizována podle studie uvedené v předchozí větě v rámci II. etapy stavby polyfunkčního domu Krystal a bude umístěna zejména na pozemcích p.č. 1293/10 a 1293/1 v k.ú. Staré Brno. Nabyvatel výslovně prohlašuje, že je mu znám obsah, rozsah, lokalizace i účel realizace II. etapy stavby polyfunkčního domu Krystal, včetně budoucího objektu č. 28, že je seznámen s obsahem shora zmíněné studie, a nemá k nim dotazů či připomínek. Nabyvatel dále svým podpisem prohlašuje, že se seznámil s obsahem Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v ní, zmíněným v čl. I odst. 1 této smlouvy a zavazuje se plnit veškeré povinnosti vlastníka jednotky (nabyvatele), specifikované v čl. V uvedeného prohlášení.

B) Nabyvatel jakožto vlastník jednotky je dále povinen umožnit v souvislosti s realizací II. etapy stavby polyfunkčního domu Krystal výkon práv 3. osob k domu – budovy s č.p. 985, umístěná na pozemku p.č. 1292/1 v k.ú. Staré Brno, k pozemku p.č. 1292/1 v k.ú. Staré Brno a k absolutním a