

Smlouva o výstavbě

Smluvní strany :

pan Jan Kroužek, r.č. 400403/038,
bytem Praha 4 – Nusle, Táborská 389/49, PSČ: 140 00
a

paní Jana Vondrášková, r.č. 415521/008,
bytem Praha 6 – Vokovice, Nad Tratí 121/9, PSČ: 160 00

dále jen stavebníci

uzavírají podle ust. § 17 a násl. zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, následující

smlouvu o výstavbě

I.

Pan Jan Kroužek, r.č. 400403/038, bytem Praha 4 – Nusle, Táborská 389/49, PSČ: 140 00 a paní Jana Vondrášková, r.č. 415521/008, bytem Praha 6 – Vokovice, Nad Tratí 121/9, PSČ: 160 00 prohlašují, že jsou každý v rozsahu jedné poloviny podílovými spoluvlastníky domu na stp.č. 1129, stp.č. 1129 o výměře 356 m² – zastavěná plocha a nádvoří a stp.č. 1774/4 o výměře 1449 m² – ostatní plocha, jiná plocha, vše v katastrálním území Milovice nad Labem a obci Milovice.

Vlastnické právo k budově na stp.č. 1129 získali pan Jan Kroužek a paní Jana Vondrášková na základě kupní smlouvy ze dne 6.1.1998, dle které byl proveden vklad vlastnického práva u Katastrálního úřadu v Nymburku rozhodnutím č.j. V11-645/1998 s právními účinky vkladu ke dni 9.3.1998

Vlastnické právo k pozemkům stp.č. 1129 o výměře 356 m² a stp.č. 1774/4 o výměře 1449 m² získali pan Jan Kroužek a paní Jana Vondrášková na základě kupní smlouvy ze dne 2.6.1999, dle které byl proveden vklad vlastnického práva u Katastrálního úřadu v Nymburku rozhodnutím č.j. V11-3381/2000 s právními účinky vkladu ke dni 29.11.2001.

Vše je zapsáno na LV č. 760 vedeném pro katastrální území Milovice nad Labem a obec Milovice Katastrálním úřadem v Nymburku jako bydlení bez č.p.č. na stp.č. 1129, stp.č. 1129 o výměře 356 m² – zastavěná plocha a nádvoří a stp.č. 1774/4 o výměře 1449 m² – ostatní plocha, jiná plocha, vše v katastrálním území Milovice nad Labem a obci Milovice.

Spoluvlastníci dále prohlašují, že jejich vlastnické právo není omezeno žádnými právy třetích osob a jsou oprávněni učinit toto prohlášení i následně nakládat s vlastnickým právem k takto určeným jednotkám postupem dle zákona.

Stavebníci uvedení shora, pak dále prohlašují, že dne 2.6.1999 bylo vydáno Městským úřadem v Milovicích, stavebním úřadem, pod č.j. SÚ-393/99/Ku stavební povolení na rekonstrukci obytné budovy na pozemku parc. č. 1129 v katastrálním území Milovice nad Labem. jedná se o stavební úpravy, kterými vznikne 12 bytů. Citované stavební povolení nabylo právní moci dne 22.6.1999.

Dne 14.6.2002 bylo vydáno Městským úřadem v Milovicích, stavebním úřadem, pod čj. SÚ -1327/02/Dul rozhodnutí, kterým byla prodloužena lhůta výstavby stanovená shora citovaným stavebním povolením a to do 14.6.2005. toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 9.7.2002.

Stavebníci se v souladu s projektem dohodli, že při výstavbě domu s jednotkami, který zhotoví, budou pořízeny následující jednotky :

II.

Vymezení jednotek v budově

Vyčleněné jednotky:

a) bytové jednotky – byty: celkem 11 bytů, které budou umístěny v budově takto:

suterén : č. 1

přízemí (zvýšené 1. nadzemní podlaží) : č. 2, 3, 4, /5

1. patře (2. nadzemní podlaží) : č.6, 7, 8, 9,

půda : č.10, 11

Dispozice bytů a konkrétní výměry bytů budou v m² následující:

byt č. 1 – dispozice 3 + 1

pokoj	16,95 m ²
pokoj	23,98 m ²
pokoj	28,12 m ²
předsíň.....	4,65 m ²
kuchyň.....	5,58 m ²
komora.....	4,08 m ²
komora.....	0,72 m ²
WC	2,08 m ²
koupelna.....	4,20 m ²
sklep	2,00 m ²

Celková plocha bytu 1 činí včetně sklepu celkem 92,36 m².

byt č. 2,5, 6, 9 – dispozice 2 + 1

pokoj	25,76 m ²
pokoj	19,04 m ²
kuchyň	5,22 m ²

předsíň	.....	5,36 m ²
WC	.....	2,08 m ²
koupelna	.....	4,08 m ²
komora	.....	0,72 m ²
sklep	.....	2,00 m ²

Celková plocha bytů č.2, 5,6, 9 činí včetně sklepu celkem 64,26 m²

byt č. 3, 4, 7, 8 – dispozice 2 + 1

pokoj	.....	17,36 m ²
pokoj	.....	24,75 m ²
kuchyň	.....	5,22 m ²
předsíň	.....	5,36 m ²
WC	.....	2,08 m ²
koupelna	.....	4,93 m ²
komora	.....	0,72 m ²
sklep	.....	2,00 m ²

Celková plocha bytů 3, 4, 7, 8 činí včetně sklepu celkem 62,42 m²

byt č. 10, 11 – dispozice 3 + 1

pokoj	.....	17,39 m ²
pokoj	.....	18,62 m ²
pokoj	.....	25,46 m ²
kuchyň	.....	14,14 m ²
předsíň	.....	7,40 m ²
WC+koupelna.....	.....	5,58 m ²
komora	.....	1,85 m ²
sklep	.....	2,00 m ²

Celková plocha bytů 10, 11 činí včetně sklepu celkem 92,98 m²

Vybavení bytu bude standardní pro všechny byty a bude následující :

Bytové jednotky s vyzděným jádrem budou vybaveny kuchyňskou linkou s dřezem, podlahovou krytinou - parkety, dlažbou, vanou, a ostatními zařizovacími předměty sanitárního zařízení, to je umyvadlem, WC mísou, ventilátory na odvětrání.

Všechny bytové jednotky budou mít zajištěno ústřední vytápění - etážové.

Bytové jednotky budou ohraňeny

- obvodovými zdmi bytů a vstupními dveřmi do jednotky včetně zárubně
- hlavními uzavíracími ventily přívodu studené vody, plynu a elektroměrem pro jednotku

Součástí bytových jednotek bude veškerá jejich vnitřní instalace a rozvody elektrické energie, vody, kanalizace (vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty – světla a zásuvky), kromě stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu včetně vstupních dveří se zárubněmi.

b) samostatné nebytové prostory: celkem 1 nebytový prostor, který bude umístěn v suterénu domu a označen jako č. 12

místnost č.	16	18,95 m ²
místnost č.	17	23,98 m ²
místnost č.	18	8,17 m ²
místnost č.	19	61,04 m ²
celkem		110,14 m ²

III.

Určení společných částí budovy

Spolu se vznikem rozestavěných bytových jednotek vznikne stavebníkům vlastnictví jednotek se spoluvlastnickými podíly ke společným částem obytného domu, kterými jsou:

- základy včetně izolací
- střecha
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- vchod, vstupní dveře do domu, schodiště, chodby, prostory hl. uzávěrů
- rozvody vody, kanalizace, elektřiny, hromosvody
- okna a dveře na schodištích a chodbách
- kočárkárna, společné sklepy
- lodžie

Všechny tyto společné části mají právo užívat (vyjma lodžií) a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva k společným částem domu na st.č. 1129.

Společné nebytové prostory sestávají z chodeb, schodiště, kočárkárny, spol. sklepů a lodžií a mají celkovou výměru 90,93 m², kdy jednotlivé prostory mají tuto výměru:

kočárkárna.....	10,07 m ²
spol. sklepy.....	4,80 m ²
chodby a schodiště.....	53,78 m ²
lodžie.....	22,28 m ²

IV.

Spoluvlastnický podíl k spol. částem budovy

Spoluvlastnický podíl vlastníků bytových jednotek na společných částech budovy je stanoven podíly uvedenými níže.

Velikost spoluvlastnického podílu vlastníků každé vyčleněné bytové jednotky na společných částech budovy společným všem vlastníků jednotek je stanovena poměrem velikosti podlahové plochy bytů k celkové ploše všech bytů v domě dle § 8 odst. takto:

jednotka	podíl	jednotka	podíl
1	103/1000	7	69/1000

2	72/1000	8	69/1000
3	69/1000	9	72/1000
4	69/1000	10	105/1000
5	72/1000	11	105/1000
6	72/1000	12	123/1000

Označení pozemku - § 4 písm e)

Stávající spoluvlastníci budovy jsou podílovými spoluvlastníky s podílem každý o velikosti 1/2 pozemku na němž budova stojí.

Budova se nalézá na pozemku stp.č. 1129 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 356 m².

Stávající spoluvlastníci budovy jsou podílovými spoluvlastníky s podílem každý o velikosti 1/2 pozemku 1774/4 o výměře 1449 m² – ostatní plocha.

Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví číslo 760 pro obec Milovice a katastrální území Milovice nad Labem.

Spoluvlastnický podíl na pozemcích, který je shodný se spoluvlastnickými podíly na společných částech budovy u každé bytové jednotky, přejde na případné nové vlastníky současně s převodem vlastnického práva k bytové jednotce.

V.

Práva a závazky budovy na st.č. 1129

Ze spoluvlastníků budovy na vlastníky jednotek v případě převodu vlastnického práva přecházejí tato práva nebo povinnosti týkající se budovy a jejích společných částí:

1. Právo na odvoz odpadků sjednaný s MěÚ Milovice
2. Právo odebírat pitnou vodu dle sjednaných smluv s VaK a.s. Nymburk
3. právo odvádět odpadní vodu do zařízení dle smluv s VAaK a.s. Nymburk
3. Právo odebírat el. energii dle smlouvy s firmou Středočeská energetická a.s. Nymburk
4. Právo odebírat plyn dle smlouvy sjednané s Středočeskou plynárenskou a.s. Kolín

Spoluvlastníci prohlašují, že na budově, která je předmětem tohoto prohlášení neváznou žádná práva třetích osob, tedy zejména žádná práva zástavní, nesplacené úvěry, práva věcného břemene nebo jiné podobné závazky sjednané ve prospěch třetích osob.

VI.

Hospodaření a správa společných částí domu

Vlastníci bytových jednotek budou přispívat částkou :

- a) na zajištění správy domu.....120,- Kč
- b) na fond údržby a oprav.....1,20 Kč
na každou desetinu podílu na společných částech domu odpovídající příslušné bytové jednotce uvedené výše
- c) zálohovými platbami na provoz společných prostor a dodávek energií zajišťovaných Společenstvím vlastníků u dodavatelů pro společné části budovy 400,- Kč , nebude-li Společenstvím vlastníků stanoveno jinak

Částky budou účtovány jako zálohy a vyúčtovány vlastníkům bytů ve lhůtách dle zákona 72/1994 Sb., a dle účtovaných období dodavatelů energií a případně následně upravena samostatnou smlouvou úměrně skutečné spotřebě a výši nákladů.

Správa budovy bude vykonávána správcem, s kterým stávající vlastník celku nemovitosti a všech vyčleněných jednotek uzavřel rámcovou smlouvu o správě, a to s panem Petrem Novákem, r.č. 650408/1375, bytem Milovice, Lesní čp. 628

Výše uvedený správce uzavře se společenstvím vlastníků bytových jednotek v domě na st.č. 1129 mandátní smlouvu určující práva a povinnosti správce domu a Společenství vlastníků.

Správce vede potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančního hospodaření podle obecně platných předpisů. Výše záloh a termíny splatnosti budou stanoveny správcem po dohodě se Společenstvím vlastníků v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období.

Náklady hospodaření domu představují zejména:

- a) náklady na údržbu, provoz a opravy společných částí
- b) daň z nemovitosti
- c) pojištění domu
- d) případné mzdové náklady včetně odvodů na soc. a zdravotní pojištění pracovníků zajišťujících provoz domu
- e) spotřebu energií ve společných částech domu (zejm. voda, elektřina, teplo)

V případě nedostatečné výše finanční částky ve fondu nákladů provozu budovy jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti v rozsahu svého podílu na společných prostorách a pozemku, pokud jde o náklady na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav budovy nebo jejich vnitřních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky.

VII.

Způsob financování stavebních nákladů

Stavebníci na svůj náklad provedou celkovou rekonstrukci objektu a to:

- kompletní obvodové nosné zdivo a rozdělení jednotlivých BJ příčkami
- provedení hrubých rozvodů vody, kanalizace, rozvody tel. a vytrubkování STA
- elektrorozvody v bytech budou kompletně provedeny vč. revize elektro
- veškeré povrchy ploch bytů a spol. prostor budou vyštukovány
- provedeno kompletní zasklení oken a jejich opálení, vč. základního nátěru
- vstupní dveře do bytů budou opáleny, opatřeny základním nátěrem a zámky.
- povrchy podlah obytných místností: budou položeny parkety bez nátěru a vybroušení.
- ostatní místnosti provedeny podkladové vrstvy podlah.
- budou provedeny kompletní rozvody plynu do jednotlivých BJ, osazeny PL kotle a provedeno kompletní. etážové topení v bytech.
- provedena oprava fasády a její povrchová úprava
- provedena oprava krovů a položena nová střešní krytina proveden nový hromosvod
- opraveny komínová tělesa a jednotlivé průduchy těles vyvločkovány pro odvod PL spalin
- provedeny příjezdové komunikace a parkoviště
- provedeny přípojky PL, el.en., kanalizace a telefonu

Tyto práce provedou stavebníci na svůj náklad s podílem na nákladech 50/50%

VIII.
Závěr

Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních.

Tato smlouva byla sepsána v Advokátní kanceláři se sídlem Husovo nám. 550, Lysá nad Labem, advokátkou JUDr. Jaroslava Povovou, která ověřila podle občanských průkazů totožnost účastníků a před kterou ji účastníci vlastnoručně podepsali.

Přílohy:

1. půdorysy všech podlaží s určením polohy jednotek, spol. prostor v domě a údaje o podlahových plochách jednotek a spol. částí domu

V Lysé nad Labem dne 25.2.2004


Jan Kroužek


Jana Vondrášková

JUDr. Jaroslava POVOVÁ
advokát
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
Lysá nad Labem, Husovo nám. 550
737 0326) 662 345

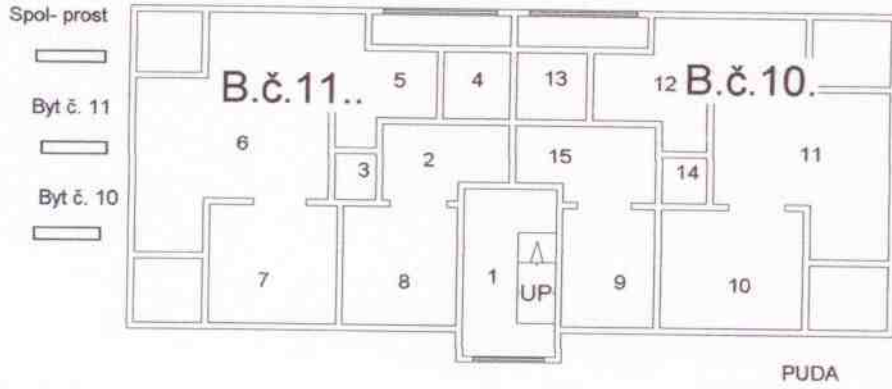


Advokátní kancelář
Husovo náměstí 550
289 22 Lysá nad Labem
IČO: 45826668, č. ČAK 6676

č.ú. 05005821349/0800
vedený u ČS, a.s. pob. Lysá nad Labem

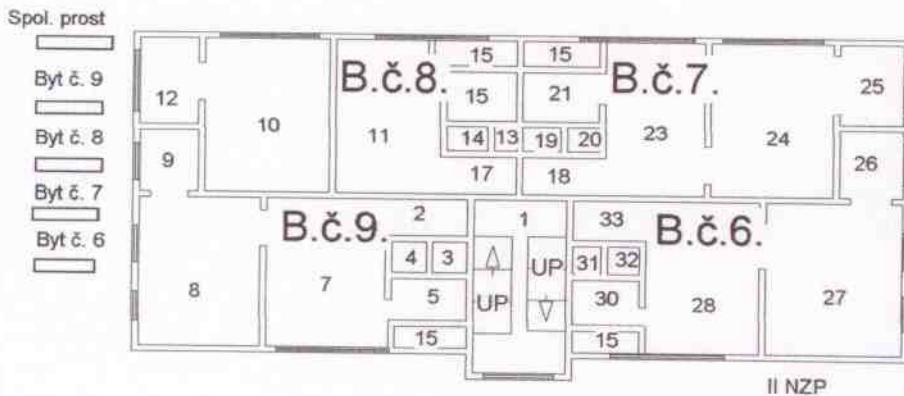
tel/fax: 325553532
mobil: 602206131
e-mail: jaroslava.povova@tiscali.cz

ROZDĚLENÍ NEMOVITOSTI MILOVICE čp. 540



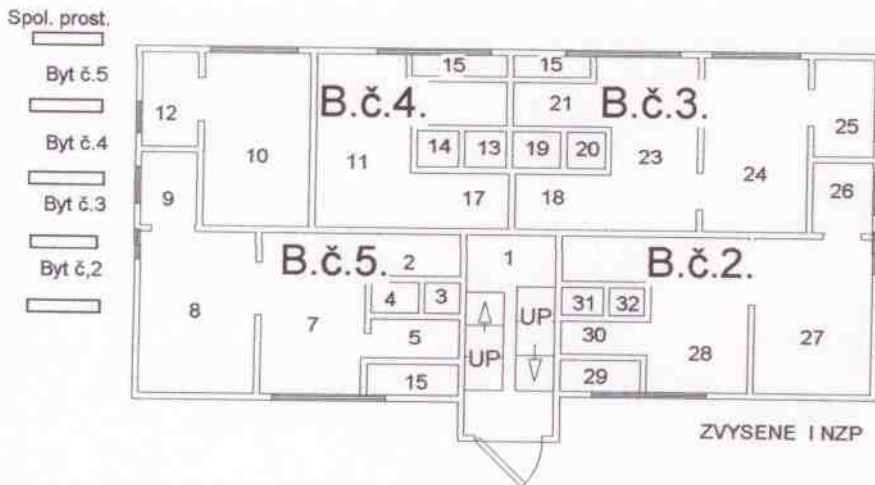
Byt č. 11	Půda
mč.2 předsíň	7,40m ²
mč.3 komora	1,85 m ²
mč.4 lázeň	5,58 m ²
mč.5 kuchyň	14,14 m ²
mč.6 obýv. pok.	25,46m ²
mč.7 ložnice	18,62m ²
mč.8 ložnice	17,39m ²
sklep	2,00m ²
CELKEM	92,98m²

BYT č. 10	Půda
mč. 9 ložnice	17,39m ²
mč.10 ložnice	18,62m ²
mč.11obýv.pok.	25,46m ²
mč.12 kuchyň	14,14m ²
mč.13 lázeň	5,58m ²
mč.14 komora	1,85m ²
mč.15 předsíň	7,40m ²
sklep	2,00m ²
CELKEM	92,98 m²



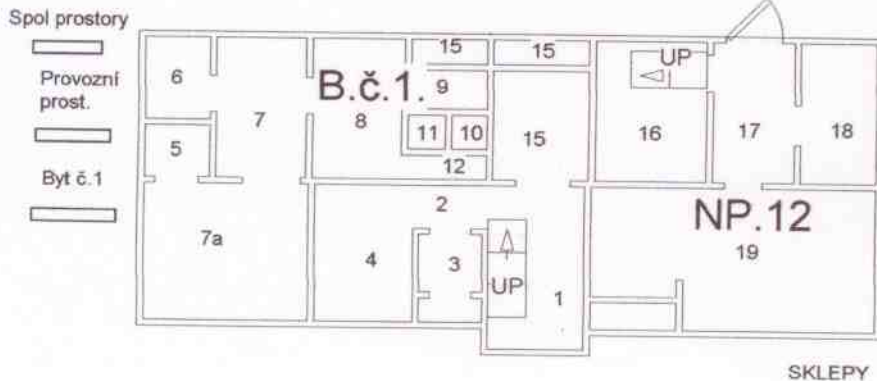
BYT č. 9	II NZP	BYT č. 7	II NZP
mč.2 předsíň	5,36	mč.18 předsíň	5,36m ²
mč.3 WC	2,08	mč.19 WC	2,08m ²
mč.4 komora	0,72	mč.20 komora	0,72m ²
mč.5 KK	5,22	mč.21 KK	5,22m ²
mč.7 pokoj	19,04	mč.23 pokoj	17,36m ²
mč.8 pokoj	25,76	mč.24 pokoj	24,75m ²
mč.9 lázeň	4,08	mč.25 lázeň	4,93m ²
sklep	2,00m ²	sklep	2, m ²
CELKEM	64,26 m²	CELKEM	62,42 m²

BYT č. 8	II NZP	BYT č. 6	II NZP
mč.10 pokoj	24,75	mč.26 lázeň	4,08m ²
mč.11 pokoj	17,36	mč.27 pokoj	25,76m ²
mč.12 lázeň	4,93	mč.28 pokoj	19,04m ²
mč.13 WC	2,08	mč.30 KK	5,22m ²
mč.14 komora	0,72	mč.31 WC	2,08m ²
mč.15 KK	5,22	mč.32 komora	0,72m ²
mč.17 předsíň	5,36	mč.33 předsíň	5,36m ²
sklep	2,00m ²	sklep	2,00m ²
CELKEM	62,42 m²	CELKEM	64,26 m²



I NZP
Plochy bytů, č.místností
totožné s II NZP

Byt č.5 -mč.2-9	.....64,26m ²
Byt č.4 -mč.10-17	.....62,42m ²
Byt č.3 -mč.18-25	.....62,42m ²
Byt č.2 -mč.26-33	.....64,26m ²



BYT č.1	Suteren
mč. 12 předsíň	4,65
mč. 11 komora	0,72
mč.10 WC	2,08
mč. 9 KK	5,58
mč. 8 pokoj	16,95
mč. 7 pokoj	23,98
mč. 6 lázeň	4,20
mč. 5 komora	4,08
mč. 7a pokoj	28,12
sklep	2,00
CELKEM	92,36 m²

NEBYT PROSTORY	
mč.16 nebyt	16,95
mč. 17 nebyt	23,98
mč. 18 nebyt	8,17
mč. 19 nebyt	61,04
CELKEM	110,14 m²

SPL. PROST. K BYTUM	
mč.3 kočárkárna	10,07
mč.4 spol.sklepy	4,80
mč.2 chod.+schod	53,78
mč.15 lodžie	22,28
CELKEM	90,93 m²