

**SOUPIS DOKUMENTACE PRO AUDIT OBJEKTU s 2 BYUTY V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ  
VYSOČANY, PARC. Č. 1207/197, 1207/200, 1207/204, MORAVCOVÝCH 1061/7C,  
PRAHA 9**

**1. VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTÍ A PRÁVA TŘETÍCH OSOB K NIM**

- 1.1. - Doklad o vlastnictví - Kupní smlouva** mezi správcem konkurzní podstaty úpadce Kremos – zařízení pro průmysl na straně jedné a Tomášem Volákem a Pavlem Bohatou na straně druhé ze dne 1.zář 2002
- 1.2. - Smlouva o převodu spoluvlastnických podílů k nemovitostem** mezi Pavlem Bohatou a Danou Volákovou ze dne 1.zář 2017
- 1.3. - Výpis z Katastru nemovitostí** ke dni 08.02.2026

Věcná břemena ve prospěch pozemků:

**1.4 - Smlouva o zániku věcného břemene, Smlouva o zřízení služebnosti** – AFI City s.r.o, AFI City Tower s.r.o., Pavel Bohata, Ing. arch. Volák

**1.5 - Smlouva o zřízení služebnosti inženýrské sítě vodovodu** ze dne 5.8.2019, ve prospěch pozemku parc. č. 1207/197 k tíži pozemku parc. č. 1207/198, č. V-51363/2019.

**1.6. - Smlouva o zřízení služebnosti stezky a cesty** ze dne 26.02.2026, ve prospěch pozemků 1207/197,200,204 k tíži pozemku 1207/128

Věcná břemena k tíži pozemků:

**1.7 - Smlouva o věcném břemeni průchodu a průjezdu**

Dnem 30.12.2004 bylo zřízeno věcné břemeno jako povinnost strpět průchod pro pěší a průjezd osobních vozidel na pozemcích parc. č. 1207/128 a 1207/204 dle příložené smlouvy, č. V-2957/2005.

**1.8 - Smlouva o zřízení věcného břemene** ve prospěch PRE distribuce a.s., pozemek 1207/204, ze dne 27.06.2019, č. V-40619/2019

Ostatní:

**1.9 - Prohlášení vlastníka nemovitostí** o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám v budově č.p.1061 ze dne 09.03.2026

**1.10 - Printscreen katastrální mapy** s pozemky v okolí objektu

Jiná věcná práva nebo omezení (zejména právo stavby, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, předkupní právo, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada práva lepšího kupce, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku, ujednání o koupi na zkoušku, správa svěřenského fondu, právo výměnku atd.), a smlouvy týkající se jejich vzniku, jakékoliv opční smlouvy a smlouvy o budoucích smlouvách v souvislosti s Nemovitostmi nejsou známa.

## **2. NÁJEM, PODNÁJEM, PACT A PODPACT**

**01 - Specifikace prostor budov 1207/197 a 1207/200, Moravcových 1061, Praha 9**

Nájemní, podnájemní, pachtovní nebo podpachtovní smlouvy nejsou uzavírány.

## **3. PŘÍSTUP K NEMOVITOSTEM A INŽENÝRSKÝM SÍTÍM**

**3.1 - Smlouva o zániku věcného břemene a Smlouva o zřízení služebnosti.** Účastníci řízení jsou Tulipa City s.r.o., AFI City Tower s.r.o., p. Pavel Bohata a Ing. arch. Tomáš Volák

**3.2 - Koordinační situace** se zakreslenými sítěmi

**Dokumentace** ke komunikací Moravcových a Strnadových, vlastníků AFI City a Tulipa City:

**3.3 - Kolaudační souhlas s užíváním stavby** z 18.07.2017, MČ Praha 9

**3.4 - Zatřídění komunikací ul. Moravcových a Strnadových**, MHMP ze dne 10.05.2019

**3.5 - Předávací protokol mezi Tulipa City a TSK** ze dne 25.07.2024 vč. zakreslu do map a snímků

**3.6 - Žádost o bezúplatný převod dopravních staveb do majetku Hl.m.Prahy** ze dne 10.02.2025

**3.7 - Smlouva o zřízení služebnosti stezky a cesty** ze dne 24.02.2026

Tyto doklady jsou důležité z důvodu návaznosti přístupu na veřejné komunikace od objektu.

### **Jednotliví provozovatelé technické infrastruktury:**

**Elektro:** přípojka k objektu v majetku PRE, rozvaděče na fasádě směrem k pozemku 1207/204

**Voda:** provozovatel dodávky vody je Central Group. Voda je natažena v kolektoru majitele Pražské teplárenské a.s. a následně objektem na pozemku 1207/197 - věcné břemeno

**Kanalizace:** přípojka provedena v pozemku 1207/204 a vede dále do kolektoru na Kolbenově ulici. Byl proveden průzkum kamerou a robotem, záznamy k dispozici. Kanalizace je jednotná.

**Internet:** objekt je možné připojit na mikrovlnné FWA providera Airwaynet.

Objekt je připojen na pult EZS firmy Jablotron Security a.s.

## **4. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Nejsou evidovány škody na životním prostředí nebo porušení právních předpisů upravujících problematiku životního prostředí v souvislosti s Nemovitostmi a jejich provozem.

Majitelé objektů neevidují žádná povolení, výjimky a vyjádření orgánů veřejné moci dle právních předpisů o životním prostředí, včetně dokumentace stávajících či potenciálních škod na životním prostředí a porušení předpisů upravujících problematiku životního prostředí v souvislosti s Nemovitostmi a jejich provozem.

## 5. STAVEBNĚ-PRÁVNÍ PROBLEMATIKA

Objekt bývalého skladu byl rekonstruován podle dokumentace Ateliéru Heidler, projekt je datován do roku 2017.

**5.1 - Společné rozhodnutí** - schválení stavebního záměru bylo vydáno 22.08.2018. pod č.j. MCP09/037220/2018/OVÚR/Fri

**5.2 - Kolaudační rozhodnutí** bylo vydáno dne 28.07.2025 pod č.j. MCP09/292644/2025/OVÚR/Fri

## 6. ORGÁNY VEŘEJNÉ MOCI A INFORMAČNÍ POVINNOST

V současné době neprobíhá řízení a písemná komunikace s jakýmkoliv orgánem veřejné moci v souvislosti s Nemovitostmi, včetně, avšak bez omezení, uplatněných sankcí či opatření uložených k nápravě.

Příznání k dani z nemovitostí – je placeno za oba spoluvlastníky jedinou osobou, a to Ing. arch. Volákem. Na nemovitost nebyly poskytnuty dotace souvisejících s vlastnictvím Nemovitostí a neprobíhají dotační řízení.

Přílohy:

**6.1 - Informace Finanční správy** pro placení daně z nemovitých věcí v roce 2025

**6.2a, b - Výpisy plateb daně z nemovitosti** - Reiffeisen Bank a.s., z 21.05.2025 a 01.12.2025

## 7. DALŠÍ INFORMACE K NEMOVITOSTEM

Další dokumenty:

**7.1 - Pojistná smlouva Generali ČP** – pojištění staveb ze dne 01.09.2023

**7.2 - Potvrzení o platbě pojistného RB 20260326101557**

**7.3 - Znalecký posudek 746-05/2025 ke dni 29.03.2025**, zpracovatel Ing. Irena Šulistová, aktualizován

**7.4 - Průkaz energetické náročnosti budov č. 1695 z 10.08.2017**, zpracovatel Ing. Zdeněk Ročánek

- Není vedeno žádné územní řízení spolu se stavebním řízením, ani samostatně.
- Nejsou případné nemovité věci nezapsané v katastru nemovitostí nacházející se na Nemovitostech
- Neexistují smlouvy a jiné instrumenty neuvedené v ostatních částech týkající se plnění v souvislosti s Nemovitostmi přesahující ať již jednotlivě nebo v souhrnu částku (resp. u nepeněžitého plnění hodnotu) 10.000 Kč.
- Neexistují smlouvy o financování (o úvěrech, půjčkách, kapitálových podílech) dotýkající se Nemovitostí, veškeré zajišťovací instrumenty a certifikáty související s Nemovitostmi, smlouvy o důvěrnosti, smlouvy o zákazu konkurence, smlouvy o výlučnosti, místopřísežná prohlášení a garance apod., pokud by souvisely s Nemovitostmi (pokud již nejsou poskytovány dle bodu 1.3).

## 8. RŮZNÉ

Nejsou známy jakékoliv stávající či očekávané soudní, rozhodčí či jiné spory a řízení, správní řízení či možné porušení právních předpisů (pokud nejsou pokryty body uvedenými výše) nebo smlouvy, včetně odhadu možného dopadu takových sporů, řízení či porušení, jestliže mají, budou mít nebo by mohly mít dopad do vlastnictví Nemovitostí.

Není žádných soudních, rozhodčích a správních rozhodnutí týkajících se Nemovitostí (pokud nejsou pokryty body uvedenými výše).

Není zpráva o právním auditu Nemovitostí vypracovaných v minulosti

Nejsou uděleny plné moci třetím osobám v souvislosti s Nemovitostmi a to ze strany žádného ze Spoluvlastníků.

Neexistují nesplněné povinnosti nefinančního charakteru kteréhokoliv ze Spoluvlastníků souvisejících s Nemovitostmi, včetně těch, které přímo vyplývají z dokumentů nebo jiných informací poskytnutých v souvislosti s tímto právním auditem.

## 9. STAVEBNÍ DOKUMENTACE

Stavební výkresová část v členění:

- 1. podzemní podlaží
- 1. nadzemní podlaží
- 2. nadzemní podlaží
- 3. nadzemní podlaží
- Půdorys střechy
- Podélný řez B - B
- Příčný řez C - C a D - D
- Pohled východní
- Pohled západní
- detail provedení balkonové části východ
- Průvodní a souhrnná technická zpráva

## 10. METROPOLITNÍ PLÁN

Podklady z Metropolitního plánu slouží pro pochopení významu lokality, která je v současnosti brána jako území zastavitelné obytné s mírou stability transformační. Význam Kolbenovy ulice je utvářen výškovou hladinou kompozice zástavby, velkým plusem je obslužnost území s blízkostí stanice metra Kolbenova, tramvajového spojení a napojení Kolbenovy ulice na silniční okruh k dálnici D8 a D10.

Doklady:

- 01 - Letecký snímek území
- 02 - Hlavní výkres struktury Z02 MP ve výřezu Z3 - širší měřítko
- 03 - Hlavní výkres struktury Z02 území 082/Kolbenova
- 04 - Výkres výškové regulace v území 082
- 05 - Popis cílového charakteru území 082/Kolbenova
- 06 - Podmíněnost území - výkres transformačních a rozvojových ploch - KLP
- 07 - Odůvodnění vymezení a regulativů lokality - KLO

## 11. ORIENTAČNÍ FOTKY PROSTOR OBJEKTU

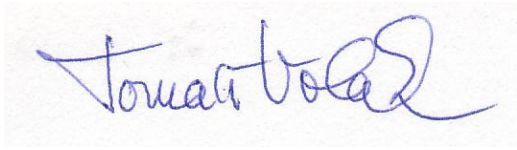
Orientační fotky č.01-30 byly pořízeny ve vstupních částech objektu a Loftu západní strana. Tomuto odpovídá i přiložená vizualizace. Druhý byt na fotkách není vzhledem k tomu, že jsou byty zrcadlově otočené a téměř shodné.

## 12. POROVNÁNÍ PODOBNÝCH NEMOVITOST V LOKALITĚ PRAHA 9

Položky 1A-5B jsou podklady z webu Next Round Reality /21 Century/na podobné prostory v objektu Loftý LK, Kolbenova ulice, Praha 9

Zpracoval: Ing. arch. Tomáš Volák

V Praze dne 30.03.2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tomáš Volák', is centered below the text. The signature is fluid and cursive, with the first name 'Tomáš' and the last name 'Volák' clearly distinguishable.