

Prohlášení vlastníka

o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám podle zákona č. 89/2012 Sb.

A. ÚDAJE O VLASTNÍKOVI A NEMOVITÉ VĚCI

Obec Říčany

se sídlem nám. Osvobození 340, 664 82 Říčany

IČ: 00282537

zastoupena Ing. Janem Studeným, starostou

(dále jen „vlastník“),

je výlučným vlastníkem:

nemovité věci – pozemku **parc.č. 26/1** (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 919 m², jehož součástí je budova **č.p. 286, 333** v Říčanech, bytový dům,

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – venkov na listru vlastnictví 10001 pro katastrální území **Říčany u Brna**, obec **Říčany**, okres Brno – venkov (dále také jen „nemovitá věc“).

B. POJMENOVÁNÍ O OZNAČENÍ JEDNOTLIVÝCH BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTORŮ

Vlastník nemovité věci vymezuje v domě č.p. 286, 333 jeho prostorově oddělené části, a to následovně:

- 1) nebytový prostor (provozovna) č. 1 v 1. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 112,3 m², účel užívání provozovna,
- 2) nebytový prostor (provozovna) č. 2 v 1. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 21,2 m², účel užívání provozovna,
- 3) nebytový prostor (provozovna) č. 3 v 1. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 43,3 m², účel užívání provozovna,
- 4) nebytový prostor (provozovna) č. 4 v 1. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 151,4 m², účel užívání provozovna,
- 5) byt č. 1 ve 2. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 61,0 m², účel užívání bydlení,
- 6) byt č. 2 ve 2. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 38,5 m², účel užívání bydlení,
- 7) byt č. 3 ve 2. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 34,3 m², účel užívání bydlení,
- 8) byt č. 4 ve 2. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 39,3 m², účel užívání bydlení,
- 9) byt č. 5 ve 2. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 29,4 m², účel užívání bydlení,
- 10) byt č. 6 ve 2. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 25,6 m², účel užívání bydlení,
- 11) byt č. 7 ve 2. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 26,5 m², účel užívání bydlení,
- 12) byt č. 8 ve 2. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 25,4 m², účel užívání bydlení,
- 13) byt č. 9 ve 2. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 26,3 m², účel užívání bydlení,
- 14) byt č. 10 ve 2. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 29,3 m², účel užívání bydlení,
- 15) nebytový prostor (provozovna) č. 5 ve 2. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 37,2 m², účel užívání provozovna,
- 16) byt č. 11 ve 3. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 25,4 m², účel užívání bydlení,
- 17) byt č. 12 ve 3. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 32,9 m², účel užívání bydlení,
- 18) byt č. 13 ve 3. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 26,7 m², účel užívání bydlení,
- 19) byt č. 14 ve 3. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 26,7 m², účel užívání bydlení,

- 20) byt č. 15 ve 3. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 26,6 m², účel užívání bydlení,
- 21) byt č. 16 ve 3. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 28,5 m², účel užívání bydlení,
- 22) byt č. 3.1 ve 3. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 60,8 m², účel užívání bydlení,
- 23) byt č. 3.2 ve 3. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 41,5 m², účel užívání bydlení,
- 24) byt č. 3.3 ve 3. nadzemním podlaží o celkové podlahové ploše 81,4 m², účel užívání bydlení.

C. VYMEZENÍ JEDNOTEK

Vlastník rozděljuje své vlastnické právo k nemovité věci uvedené v článku A. tohoto prohlášení na vlastnické právo k jednotkám, které se stanou samostatnou nemovitou věcí, a to následovně:

1) **Jednotka č. 286/1**, způsob využití **skupina bytů a nebytových prostorů**, vymezená v pozemku parc. č. 26/1 v kat. území Říčany u Brna, jehož součástí je dům č.p. 286, 333, zahrnuje:

- a) - nebytový prostor (provozovna) č. 1 umístěný v 1. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 1) tohoto prohlášení,
- nebytový prostor (provozovna) č. 2. umístěný v 1. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 2) tohoto prohlášení,
- nebytový prostor (provozovna) č. 3 umístěný v 1. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 3) tohoto prohlášení,
- nebytový prostor (provozovna) č. 4 umístěný v 1. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 4) tohoto prohlášení,
- byt č. 1 umístěný ve 2. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 5) tohoto prohlášení,
- byt č. 2 umístěný ve 2. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 6) tohoto prohlášení,
- byt č. 3 umístěný ve 2. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 7) tohoto prohlášení,
- byt č. 4 umístěný ve 2. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 8) tohoto prohlášení,
- byt č. 5 umístěný ve 2. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 9) tohoto prohlášení,
- byt č. 6 umístěný ve 2. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 10) tohoto prohlášení,
- byt č. 7 umístěný ve 2. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 11) tohoto prohlášení,
- byt č. 8 umístěný ve 2. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 12) tohoto prohlášení,
- byt č. 9 umístěný ve 2. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 13) tohoto prohlášení,
- byt č. 10 umístěný ve 2. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 14) tohoto prohlášení,
- nebytový prostor (provozovna) č. 5 umístěný ve 2. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 15) tohoto prohlášení,
- byt č. 11 umístěný ve 3. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 16) tohoto prohlášení,
- byt č. 12 umístěný ve 3. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 17) tohoto prohlášení,
- byt č. 13 umístěný ve 3. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 18) tohoto prohlášení,
- byt č. 14 umístěný ve 3. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 19) tohoto prohlášení,
- byt č. 15. umístěný ve 3. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 20) tohoto prohlášení,
- byt č. 16 umístěný ve 3. nadzemním podlaží specifikovaný v čl. B bodě 21) tohoto prohlášení,

celková podlahová plocha: 867,8 m²,

b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti **8678/10515**.

2) **Jednotka č. 333/1**, způsob využití **byt**, vymezená v pozemku parc. č. 26/1 v kat. území Říčany u Brna, jehož součástí je dům č.p. 286, 333, zahrnuje:

a) byt č. 3.1 specifikovaný v čl. B bodě 22) tohoto prohlášení umístěný ve 3. nadzemním podlaží, celková podlahová plocha: 60,8 m²,

k jednotce náleží výlučné užívání sklepní kóje umístěné v 1. NP s označením 1,

b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti **608/10515**.

3) **Jednotka č. 333/2**, způsob využití **byt**, vymezená v pozemku parc. č. 26/1 v kat. území Říčany u

Brna, jehož součástí je dům č.p. 286, 333, zahrnuje:

- a) byt č. 3.2 specifikovaný v čl. B bodě 23) tohoto prohlášení umístěný ve 3. nadzemním podlaží, celková podlahová plocha: 41,5 m²,
k jednotce náleží výlučné užívání sklepní kóje umístěné v 1. NP s označením 2,
- b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti **415/10515**.

4) **Jednotka č. 333/3**, způsob využití **byt**, vymezená v pozemku parc. č. 26/1 v kat. území Říčany u Brna, jehož součástí je dům č.p. 286, 333, zahrnuje:

- a) byt č. 3.3 specifikovaný v čl. B bodě 24) tohoto prohlášení umístěný ve 3. nadzemním podlaží, celková podlahová plocha: 81,4 m²,
k jednotce náleží výlučné užívání sklepní kóje umístěné v 1. NP s označením 3,
- b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti **814/10515**.

D. URČENÍ A POPIS SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Společnými částmi nemovité věci jsou:

- 1) **pozemek parc.č. 26/1** v kat. území Říčany u Brna, na němž je postaven dům č.p. 286, č.p. 333,

2) **společné části domu č.p. 286, č.p. 333:**

- a) střecha včetně střešní krytiny, dešťových svodů, venkovních i vnitřních izolací, hromosvodu, půdního prostoru;
- b) svislé a vodorovné nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu;
- c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavebné délce včetně vyvločkování;
- d) vstupní chodby v 1. NP a hlavní vchody a vstupní dveře do domu č.p. 286 a č.p. 333, schodiště a podesty u č.p. 333, vstupní rampa u č.p. 333;
- e) výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna);
- f) podlahy vyjma podlahových krytin v bytech;
- g) obvodové stěny prostorově ohraničující byty (nosné i nenosné) a nosné svislé konstrukce uvnitř bytů (s výjimkou povrchových úprav – vnitřních omítek, maleb, tapet nebo jiné krytiny na stěnách, podlahách a stropěch a všeho, co je s položením a usazením krytiny spojeno, včetně kročejových, protihlukových a tepelných izolací, pokud se jimi nezasahuje do společných částí domu);
- h) přípojky od hlavního řádu pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatele, domovní potrubí odpadních vod až po výpust pro napojení potrubí odpadních vod z bytů, domovní potrubí pro odvod dešťových vod;
- i) elektroinstalace – veškeré rozvody elektrické energie až k bytovým jističům za elektroměrem;
- j) rozvody plynu až k uzávěru pro byt;
- j) rozvody teplé a studené vody včetně stoupacích šachet, a to hlavní svislé rozvody a odbočky od nich až k poměrovým měřidlům/k uzávěrům pro byt, včetně těchto měřidel/uzávěrů ;
- k) soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytech, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na topení;
- l) rozvody telefonu, domácích telefonů a systému pro otevírání domovních dveří, systému rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu;
- m) domovní kotelna v 1. NP pro zásobení teplou vodou, včetně technických zařízení.

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

Společnými částmi nemovité věci určenými k výlučnému užívání vlastníků určitých jednotek jsou:

- a) sklepní kóje v 1. nadzemním podlaží:
 - sklepní kóje č. 1 je určena k výlučnému užívání vlastníka jednotky č. 333/1

- sklepní kóje č. 2 je určena k výlučnému užívání vlastníka jednotky č. 333/2
 - sklepní kóje č. 3 je určena k výlučnému užívání vlastníka jednotky č. 333/3
 - sklepní místnost v 1. nadzemním podlaží je určena k užívání vlastníka jednotky č. 333/1, jednotky č. 333/2 a jednotky č.333/3
- b) balkony:
- balkon č. 10.4 ve 2. nadzemním podlaží je určen k výlučnému užívání vlastníka jednotky č. 286/1
 - balkon č. 16.4 ve 3. nadzemním podlaží je určen k výlučnému užívání vlastníka jednotky č. 286/1
 - balkon ve 3. nadzemním podlaží je určen k výlučnému užívání vlastníka jednotky č. 333/3.
- c) vchody a vstupní dveře do nebytových prostor (provozoven) jsou určeny k výlučnému užívání vlastníka jednotky č. 286/1
- d) strojovna výtahu včetně technického zařízení v 1. NP, výtah včetně výtahové šachty jsou určeny k výlučnému užívání vlastníka jednotky č. 286/1
- e) pavlač ve 2. NP se zadním schodištěm u č.p. 286 jsou určeny k výlučnému užívání vlastníka jednotky č. 286/1.
- f) schodiště do 2. NP a 3.NP, podesty vč. chodby (komunikačního prostoru) ve 3. NP u č.p. 286 jsou určeny k výlučnému užívání vlastníka jednotky č. 286/1.

E. VELIKOST PODÍLU NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH

Velikost podílů na společných částech nemovité věci se stanoví poměrem velikosti podlahové plochy bytu/nebytového prostoru (skupiny bytů a nebytových prostorů) k celkové podlahové ploše všech bytů /nebytových prostorů v domě a jsou tedy následující:

jednotka č. 286/1 – spoluvlastnický podíl o velikosti 8678/10515

jednotka č. 333/1 – spoluvlastnický podíl o velikosti 608/10515

jednotka č. 333/2 – spoluvlastnický podíl o velikosti 415/10515

jednotka č. 333/3 – spoluvlastnický podíl o velikosti 814/10515

F. PRÁVA A ZÁVAZKY PŘECHÁZEJÍCÍ NA VLASTNÍKY JEDNOTEK

Na vlastníky jednotek přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce následující práva, povinnosti a závady vyplývající:

- ze smlouvy o dodávce vody a odvádění odpadních vod do kanalizace
- ze smlouvy o dodávkách elektřiny,
- ze smlouvy o dodávkách plynu,
- ze smlouvy o pojištění domu

Na nemovité věci nevážnou žádná omezení či závady vlastnického práva.

G. URČENÍ SPRÁVCE, PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU, PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ A PŘÍSPĚVKY NA NÁKLADY SPOJENÉ SE SPRÁVOU DOMU A POZEMKU

Vzhledem ke skutečnosti, že ve smyslu ust. § 1198 občanského zákoníku pro správu domu a pozemku nevznikne společenství vlastníků, určuje vlastník následujícího správce a pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jakož i pravidla pro příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku:

Správce:

Správce domu se určuje Obec Říčany, se sídlem nám. Osvobození 340, 664 82 Říčany, IČ: 00282537.

Pravidla pro správu domu a užívání společných částí:

- 1) Nevzniklo-li společenství vlastníků, je osobou odpovědnou za správu domu správce.
- 2) Správa domu zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí.
- 3) Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě sloužícím všem spoluvlastníkům domu.
- 4) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- 5) Vlastník jednotky udržuje společné části, pokud je má vyhrazeny ve výlučném užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu.
- 6) Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.
- 7) Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.
- 8) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
- 9) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
- 10) Pro rozhodování ve věcech správy se přiměřeně použijí ustanovení o shromáždění; k rozhodnutí svolá vlastníky jednotek správce.
- 11) Vlastník má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části, pokud neslouží pouze některým vlastníkům.
- 12) Na společné vlastnictví se musí uzavřít nejméně pojištění živelní a odpovědnostní.
- 13) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- 14). Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,

- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu vlastníků jednotek,
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy,
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- 15). Pro účely správy domu je osoba odpovědná za správu domu oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,

Příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku:

- 1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku, údržbou a opravami společných částí domu poměrně, každý ve výši odpovídající výši spoluvlastnického podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
- 2) Výši záloh lze pro další roky přiměřeně upravit. Jejich výši a termíny splatnosti stanoví správce po projednání se spoluvlastníky.
- 3) V případě nákladnějších oprav nebo nepřiměřeného navýšení nákladů, informuje správce o této skutečnosti bez zbytečného prodlení spoluvlastníky, kteří rozhodnou o způsobu úhrady takto vzniklých nákladů.
- 4) Vlastníci jednotek jsou povinni platit měsíčně, vždy nejpozději do konce příslušného kalendářního měsíce, kterého se úhrada týká, zálohy za plnění poskytovaná s užíváním jednotek (služby a provozní náklady).
- 5) Výše záloh s rozpisem dle jednotlivých druhů služeb a provozních nákladů bude stanovena správcem ve výpočtových listech (předpisech), které obdrží vlastníci jednotek.
- 6) Končí-li správce svou činnost, musí předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl.
- 7) Na úhradě nákladů na správu, údržbu a opravy společných částí se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
- 8) Další podrobnosti týkající se pravidel uvedených v tomto článku mohou být řešeny smlouvou o správě domu uzavřené vlastníkem jednotky s určeným správcem.

H. Nedílnou součástí tohoto prohlášení jsou půdorysy určující polohu bytů a nebytových prostorů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů a nebytových prostorů.

Toto prohlášení podléhá rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Toto prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Říčany č ze dne

V Říčanech dne

Za Obec Říčany:

.....
Ing. Jan Studený, starosta