

Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám

dle § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

- I.** POPIS
- II.** VYMEZENÍ JEDNOTEK
- III.** URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ
- IV.** PRÁVA A ZÁVAZKY
- V.** PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ
- VI.** ZMĚNA PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA
- VII.** ZÁVĚR

I. POPIS:

1.1 Město Šlapanice, IČO: 00282651, se sídlem Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice, zastoupené Mgr. Michaelou Trněnou, starostkou (dále též jen Město nebo Vlastník), činí tímto prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (dále též jen Prohlášení).

Město je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 16/56 – zastavěná plocha a nádvoří, pro katastrální území Šlapanice u Brna, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov (dále též jen Pozemek).

Na pozemku p. č. 16/56 – zastavěná plocha a nádvoří je postavena budova s č. p. 1714, Šlapanice, která má 2 nadzemní podlaží a podkroví (dále jen Budova nebo Dům), a která je součástí Pozemku.

(Pozemek a Budova jsou dále označovány též jako Nemovitá věc)

Společnou nemovitou věcí ve smyslu ustanovení § 1158 Občanského zákoníku jsou podle tohoto prohlášení pozemek p. č. 16/56 – zastavěná plocha a nádvoří s Domem, vše v k. ú. Šlapanice u Brna. Pozemek p. č. 16/56 – zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Šlapanice u Brna, je ve vlastnictví Vlastníka.

Město jako vlastník Nemovité věci tímto činí prohlášení o rozdělení práva k Nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, kterým rozděluje své vlastnické právo na vlastnické právo k jednotkám. Budova tvoří jeden stavební celek. K Budově nepatří žádné další objekty.

Každá jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část Domu a podíl na společných částech Nemovité věci, který se řídí poměrem velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor v Domě.

II. VYMEZENÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK:

2.1 Vlastník Nemovité věci prohlašuje, že se v Pozemku, jehož součástí je Budova, vymezuje 6 (šest) jednotek - bytů, a to následovně:

1) Bytová jednotka č. 1, která zahrnuje a k níž náleží:

- a) byt umístěný v 1. NP Budovy**, sestává z: chodby, kuchyně, 2 pokojů, koupelny s wc a komory, podlahová plocha bytu činí 64,2 m²,
- b) podíl na společných částech o velikosti 642/3258,**

2) Bytová jednotka č. 2, která zahrnuje a k níž náleží:

- a) byt umístěný v 1. NP Budovy** sestává z: chodby, kuchyně, pokoje, komory, koupelny s wc, podlahová plocha bytu činí 39,4 m²
- b) podíl na společných částech o velikosti 394/3258,**

3) Bytová jednotka č. 3, která zahrnuje a k níž náleží:

- a) byt umístěný ve 2. NP Budovy** sestává z: chodby, kuchyně, 2 pokojů, wc, koupelny a komory, podlahová plocha bytu činí 68,6 m²
- b) podíl na společných částech o velikosti 686/3258,**
- c) právo výlučného užívání balkonu č. 209 přístupného z bytu** (plocha balkonu se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytu).

4) Bytová jednotka č. 4, která zahrnuje a k níž náleží:

- a) **byt umístěný ve 2. NP Budovy** sestává z: chodby, kuchyně, pokoje, 2 komor, koupelny s wc, podlahová plocha bytu činí 43,2 m²,
- b) **podíl na společných částech o velikosti 432/3258,**
- c) **právo výlučného užívání balkonu č. 215 přístupného z bytu** (plocha balkonu se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytu).

5) Bytová jednotka č. 5, která zahrnuje a k níž náleží:

- a) **byt umístěný v podkroví Budovy** sestává z: chodby, kuchyně, 2 pokojů, koupelny s wc a komory, podlahová plocha bytu činí 64,8 m²,
- b) **podíl na společných částech o velikosti 648/3258,**
- c) **právo výlučného užívání balkonu přístupného z bytu** (plocha balkonu se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytu).

6) Bytová jednotka č. 6, která zahrnuje a k níž náleží:

- a) **byt umístěný v podkroví Budovy** sestává z: chodby, kuchyně, pokoje, komory a koupelny s wc, podlahová plocha bytu činí 45,6 m²,
- b) **podíl na společných částech o velikosti 456/3258.**

Součástí každé jednotky shora vymezené je dále veškerá její instalace, která slouží pro provoz pouze této jednotky (potrubní rozvody studené vody od uzavíracího ventilu vody pro jednotku včetně směrem do jednotky, silnoproudá elektroinstalace od spotřebičů v jednotce až po hlavní jistič pro jednotku včetně, včetně komponentů na této elektroinstalaci vyjma elektroměru – i tehdy, pokud je elektroinstalace vedena ve společných částech, slaboproudá elektroinstalace od zařízení v jednotce až po rozvaděč, nebo po zařízení příslušného dodavatele telekomunikačních či obdobných služeb, odpady až po zaústění těchto do svislých stoupacích potrubí), nášlapné vrstvy podlah a nátěry či podhledy stropních konstrukcí v místnostech, pochůzná vrstva (kromě souvisejících vodotěsných izolací) na balkonech, nenosné příčky, pokud neohraničují jednotku, vnitřní dveře a vnitřní okna, nacházející se uvnitř jednotky, instalační předměty připojené k elektroinstalačním rozvodům v jednotce (svítidla, žárovky, zásuvky, vypínače apod.), zabudované vybavení koupelny a WC, zvonek u bytu, listovní schránka.

Všechny jednotky jsou ohraničeny vnitřními povrchy obvodových stěn, které ji vymezují, podlahou, stropem a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách, ohraničujících jednotku. Jednotkou v tomto popisu ohraničení se rozumí byt nebo jiný nebytový prostor.

Jednotky jsou blíže specifikovány na půdorysech podlaží Domu, které jsou jako příloha č. 1 nedílnou součástí tohoto Prohlášení.

III. URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ:

Společnými částmi jsou Pozemek, na němž byl Dům zřízen a dále stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu nebo nebytového prostoru jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu nebo nebytového prostoru.

3.1 Společnými částmi Budovy jsou:

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,

- b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová cesta tepelného spotřebiče,
- d) zápraží, závětrí, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
- e) balkony, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- f) domovní kotelny, místnosti výměníkových (předávacích) stanic, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
- g) místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
- h) obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách,
- i) podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu,
- j) přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpust' (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- k) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- l) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
- m) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
- n) jde-li o centrální vytápění, centrální kotelna, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
- o) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- p) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
- q) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- r) rozvody telefonu, domovní zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno,
- s) výlez na střechu a výlevka,
- t) osvětlení schodiště, vstupního prostoru a ostatních společných částí.

Všechny výše uvedené společné části Nemovité věci, s výjimkami shora uvedenými (balkony) mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich údržbě a opravách všichni vlastníci jednotek v Budově.

Vlastník jednotky, který má výlučné právo užívání, je povinen nést náklady pravidelné a řádné údržby a nutných oprav společné části určené k jeho výlučnému užívání. Údržbu a opravy, které lze provést bez nutnosti přístupu z jiného bytu nebo nebytového prostoru, a které nemohou ovlivnit tvar či vzhled, je povinen zabezpečit příslušný vlastník. Jakoukoliv jinou opravu či údržbu zabezpečí společenství vlastníků jednotek na náklady příslušného vlastníka. Mezi takové práce patří nátěry balkonů apod., které musí z důvodu zachování celkového jednotného vzhledu zůstat vždy záležitostí zajišťovanou společně pro všechny společné části, vč. těch, které jsou určeny k výlučnému užívání.

Vlastník jednotky nesmí bez předchozího písemného souhlasu společenství vlastníků jednotek provést na společné části určené k jeho výlučnému užívání žádné změny, které by mohly ovlivnit tvar, vzhled Domu, např. změnit tvar, barvu, velikost nebo materiál zábradlí na balkóně nebo na ně instalovat zastřešení, markýzu či pergolu.

IV. PRÁVA A ZÁVAZKY

4.1 Na každého vlastníka jednotky přejdou všechna práva a povinnosti vztahující se k Budově, jejích společných částí, a to v rozsahu odpovídajícím velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech Nemovité věci, který je shora vymezen u každé jednotky.

4.2 Každý vlastník jednotky je oprávněn užívat společné části Budovy tak, aby nebránil v užívání vlastníků ostatních jednotek.

4.3 Z právních jednání týkajících se společné věci budou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti spoluvlastnického podílu na budově.

4.4 Na vlastníky jednotek přechází:

- a) právo odběru pitné vody dle smlouvy o dodávce vody z vodovodu pro veřejnou potřebu a odvádění odpadních vod do kanalizace pro veřejnou potřebu,
- b) právo odběru elektrické energie pro společné části domu dle smlouvy o dodávce elektřiny dodávané ze sítě nízkého napětí
- c) další smlouvy týkající se pojištění Domu a správy společných částí Domu a Pozemku.

4.5 Vlastník Nemovité věci prohlašuje, že na ní neváznou žádné právní povinnosti, zejména zcela nebo zčásti nesplacené úvěry, zástavní práva ani jiná věcná břemena.

V. PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ:

5.1 Uživatelé jednotek jsou povinni dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech a vyvarovat se jednání porušující veřejný pořádek a dobré mravy. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. se uživatelé jednotek zdrží vytváření nadměrného hluku.

5.2 Jakékoliv úpravy společných částí, které nejsou určeny k výlučnému užívání, podléhají souhlasu shromáždění. Změny společných částí, které jsou určeny k výlučnému užívání, podléhají souhlasu shromáždění, pokud mohou ovlivnit vzhled nebo tvar Domu.

5.3 Uživatelé jednotek jsou povinni zdržet se umístování věcí nepatřících k vybavení Domu ve společných částech, v opačném případě je osoba odpovědná za správu domu oprávněna takové věci odstranit na náklady jejich vlastníka.

5.4 Uživatel jednotky je povinen zdržet se užívání balkónů jako skladiště a je povinen, aby věci tam umístěné byly zabezpečeny proti pádu.

5.5 V případě chovu domácích zvířat v bytě, je uživatel povinen dbát na to, aby nedocházelo k obtěžování jiných pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a je povinen dodržovat veterinární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Domácí zvířata nemohou být chována ve společných částech.

VI. ZMĚNA PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA:

6.1 Vlastníci jednotek mohou toto prohlášení změnit. Je-li jednotka zatížena, lze prohlášení změnit jen s předchozím souhlasem osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejich práv a povinností změna dotkne.

6.2 Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas dotčených vlastníků jednotek, jejichž práv a povinností se změna prohlášení dotkne.

6.3 Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek.

6.4 Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, týká-li se změna:

- a) společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky,
- b) účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka, nebo
- c) pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.

6.5 Při každé změně prohlášení je třeba k listinám, předkládaným katastrálnímu úřadu, přiložit i výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek.

VII. ZÁVĚR:

7.1 Toto prohlášení bude předáno každému vlastníkovi jednotky v budově.

7.2 Přílohy:

Příloha č. 1: Půdorysy všech podlaží určující polohu jednotky a společných částí budovy s údaji o podlahových plochách jednotek

Ve Šlapanicích dne

.....
Město Šlapanice
zastoupené
Mgr. Michaelou Trněnou, starostkou