

# PROHLÁŠENÍ O VZNIKU BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

učiněné v souladu s § 1166 a násl. z.č. 89/2012, občanského zákoníku

## Rezidence Dukelská s.r.o.

sídlo Michelská 107/41, Michle, 141 00 Praha 4

identifikační číslo 27561798

vedená u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 113680 vedená u Městského soudu v Praze

zastoupená PhDr. Vladimír Novotný, jednatel

(dále jen „**Vlastník**“)

níže uvedené dne, měsíce a roku činí toto

## Prohlášení o vzniku bytového spoluvlastnictví

podle § 1166 zákona č. 89/2012, občanský zákoník (dále jen „**NOZ**“), v platném znění k **pozemku p. č. 2285**, o výměře 290 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **dům (budova) č. p. 992**, objekt k bydlení, zapsaného na LV 19867, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, Katastrální území Mladá Boleslav, obec Mladá Boleslav, část obce Mladá Boleslav III (dále jen „**Prohlášení**“)

-----  
Vlastník prohlašuje, že v souladu s ustanovením § 1166 zákona č. 89/2012 občanský zákoník rozděljuje své vlastnické právo k níže specifikovanému pozemku, jehož součástí je též vlastnické právo k **domu, na vlastnické právo k jednotkám, a to následovně:**

### I.

#### Údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území (§ 1166 odst. 1 písm. a) NOZ)

1. Předmětem tohoto prohlášení je **pozemek p.č. 2285**, jehož součástí je **budova č.p. 992**, objekt k bydlení, zapsaného na LV 19867, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, Katastrální území Mladá Boleslav, obec Mladá Boleslav, část obce Mladá Boleslav III (dále jen „**Pozemek**“ a „**Budova**“).
2. Pozemek, jehož součástí je Budova, je ve výlučném vlastnictví Vlastníka. Pozemek spolu s Budovou jsou zapsány na LV č . **19867** v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, Katastrální území Mladá Boleslav, obec Mladá Boleslav, část obce Mladá Boleslav III.

### II.

#### Vymezení jednotek

Vlastník prohlašuje, že vymezuje v Budově jednotky následovně (§1166 odst. 1 písm. b) NOZ) **údaje o jednotce**

## 1. pojmenování a označení jednotlivých bytů či nebytových prostor:

- i. **Jednotka č. 992/101 je nebytová jednotka** (jiný nebytový prostor) umístěná v **1.podzemním**. Jednotka se skládá z 3 kanceláří (místnost A 6,48 m<sup>2</sup>, místnost B 10,83 m<sup>2</sup>, místnost C 19,73 m<sup>2</sup>) a sociálního zařízení (2,25 m<sup>2</sup>). Celková výměra podlahové plochy jednotky je **40,1 m<sup>2</sup>**.
- ii. **Jednotka č. 992/1 je byt** umístěný v **1. nadzemním podlaží** Budovy. Jednotka se skládá z chodby (4,33 m<sup>2</sup>), obývacího pokoje + KK (22,22 m<sup>2</sup>), ložnice (16,63 m<sup>2</sup>), šatny (4,52 m<sup>2</sup>), koupelny (5,06 m<sup>2</sup>) **o celkové podlahové ploše 55,8 m<sup>2</sup>**. **Součástí jednotky je sklep č. 1 umístěný v 1. podzemním podlaží o rozloze 6,96 m<sup>2</sup>**. **Účelem užívání jednotky je bydlení.**
- iii. **Jednotka č. 992/2 je byt** umístěný v **1. nadzemním podlaží** Budovy. Jednotka se skládá z chodby (8,23 m<sup>2</sup>), obývacího pokoje (19,95 m<sup>2</sup>), ložnice (15,85 m<sup>2</sup>), šatny (2,8 m<sup>2</sup>), kuchyně (12,71 m<sup>2</sup>), koupelny (5,94 m<sup>2</sup>), skladu (1,66 m<sup>2</sup>) **o celkové podlahové ploše 71,3 m<sup>2</sup>**. **Součástí jednotky je sklep č. 2 umístěný v 1. podzemním podlaží o rozloze 8,35 m<sup>2</sup>**. **Účelem užívání jednotky je bydlení.**
- iv. **Jednotka č. 992/3 je byt** umístěný v **1. nadzemním podlaží** Budovy. Jednotka se skládá z chodby (8,14 m<sup>2</sup>), obývacího pokoje (19,71 m<sup>2</sup>), ložnice (16,38 m<sup>2</sup>), šatny (2,94 m<sup>2</sup>), kuchyně (13,69 m<sup>2</sup>), koupelny (5,45 m<sup>2</sup>), skladu (1,53 m<sup>2</sup>) **o celkové podlahové ploše 72,5 m<sup>2</sup>**. **Součástí jednotky je sklep č. 3 umístěný v 1. podzemním podlaží o rozloze 8,7 m<sup>2</sup>**. **Účelem užívání jednotky je bydlení.**
- v. **Jednotka č. 992/4 je byt** umístěný v **2. nadzemním podlaží** Budovy. Jednotka se skládá z chodby (10,43 m<sup>2</sup>), obývacího pokoje (19,39 m<sup>2</sup>), ložnice (18,00 m<sup>2</sup>), koupelny (4,64 m<sup>2</sup>), kuchyně (13,74 m<sup>2</sup>), WC (0,83 m<sup>2</sup>), komory (0,99 m<sup>2</sup>) skladu (1,65 m<sup>2</sup>) **o celkové podlahové ploše 74,2 m<sup>2</sup>**. **Součástí jednotky je sklep č. 4 umístěný v 1. podzemním podlaží o rozloze 11,9 m<sup>2</sup>**. **Účelem užívání jednotky je bydlení.**
- vi. **Jednotka č. 992/5 je byt** umístěný v **2. nadzemním podlaží** Budovy. Jednotka se skládá z chodby (9,62 m<sup>2</sup>), obývacího pokoje + KK (22,22 m<sup>2</sup>), ložnice (20,76 m<sup>2</sup>), šatny (3,74 m<sup>2</sup>), pokoje (12,4 m<sup>2</sup>), koupelny (6,15 m<sup>2</sup>), balkonu (1,49 m<sup>2</sup>) **o celkové podlahové ploše 79,1 m<sup>2</sup>**. **Součástí jednotky je sklep č. 5 umístěný v 1. podzemním podlaží o rozloze 10,11 m<sup>2</sup>**. **Účelem užívání jednotky je bydlení.**
- vii. **Jednotka č. 992/6 je byt** umístěný v **2. nadzemním podlaží** Budovy. Jednotka se skládá z chodby (8,18 m<sup>2</sup>), obývacího pokoje (22,10 m<sup>2</sup>), ložnice (17,58 m<sup>2</sup>), šatny (2,92 m<sup>2</sup>), kuchyně (12,62 m<sup>2</sup>), koupelny (5,94 m<sup>2</sup>), skladu (1,66 m<sup>2</sup>) **o celkové podlahové ploše 75,2 m<sup>2</sup>**. **Součástí jednotky je sklep č. 6 umístěný v 1. podzemním podlaží o rozloze 10,5 m<sup>2</sup>**. **Účelem užívání jednotky je bydlení.**
- viii. **Jednotka č. 992/7 je byt** umístěný v **3. nadzemním podlaží** Budovy. Jednotka se skládá z chodby (8,54 m<sup>2</sup>), obývacího pokoje (19,71 m<sup>2</sup>), ložnice (18,08 m<sup>2</sup>), šatny (2,79 m<sup>2</sup>), kuchyně (13,73 m<sup>2</sup>), koupelny (5,45 m<sup>2</sup>), skladu (1,19 m<sup>2</sup>) **o celkové podlahové ploše 74,1 m<sup>2</sup>**. **Součástí jednotky je sklep č. 7 umístěný v 1. podzemním podlaží o rozloze 9,79 m<sup>2</sup>**. **Účelem užívání jednotky je bydlení.**
- ix. **Jednotka č. 992/8 je byt** umístěný v **3. nadzemním podlaží** Budovy. Jednotka se skládá z chodby (9,62 m<sup>2</sup>), obývacího pokoje + KK (22,22 m<sup>2</sup>), ložnice (20,76 m<sup>2</sup>), šatny (3,74 m<sup>2</sup>), pokoje (12,51 m<sup>2</sup>), koupelny (6,15 m<sup>2</sup>),

balkonu (1,49 m<sup>2</sup>) o celkové podlahové ploše 79,1 m<sup>2</sup>. Součástí jednotky je sklep č. 8 umístěný v 1. podzemním podlaží o rozloze 9,57 m<sup>2</sup>. Účelem užívání jednotky je bydlení.

- x. **Jednotka č. 992/9** je byt umístěný v 3. nadzemním podlaží Budovy. Jednotka se skládá z chodby (8,18 m<sup>2</sup>), obývacího pokoje (22,10 m<sup>2</sup>), ložnice (17,58 m<sup>2</sup>), šatny (3,28 m<sup>2</sup>), kuchyně (12,62 m<sup>2</sup>), koupelny (5,94 m<sup>2</sup>), skladu (1,40 m<sup>2</sup>) o celkové podlahové ploše 75,5 m<sup>2</sup>. Součástí jednotky je sklep č. 9 umístěný v 1. podzemním podlaží o rozloze 9,78 m<sup>2</sup>. Účelem užívání jednotky je bydlení.
- xi. **Jednotka č. 992/10** je byt umístěný v 4. nadzemním podlaží Budovy. Jednotka se skládá z předsíně (6,16 m<sup>2</sup>), obývacího pokoje + KK (23,51 m<sup>2</sup>), ložnice (12,55 m<sup>2</sup>), koupelny + WC (5,32 m<sup>2</sup>), pokoje (17,42 m<sup>2</sup>) o celkové podlahové ploše 68,5 m<sup>2</sup>. Součástí jednotky je sklep č. 10 umístěný v 1. podzemním podlaží o rozloze 13,1 m<sup>2</sup>. Účelem užívání jednotky je bydlení.
- xii. **Jednotka č. 992/11** je byt umístěný v 4. nadzemním podlaží Budovy. Jednotka se skládá z předsíně (14,00 m<sup>2</sup>), pokoje (13,36 m<sup>2</sup>), koupelny (6,33 m<sup>2</sup>), obývacího pokoje + KK (24,11 m<sup>2</sup>), ložnice (16,93 m<sup>2</sup>), balkonu (1,49 m<sup>2</sup>) o celkové podlahové ploše 78,3 m<sup>2</sup>. Součástí jednotky je sklep č. 11 umístěný v 1. podzemním podlaží o rozloze 8,92 m<sup>2</sup>. Účelem užívání jednotky je bydlení.
- xiii. **Jednotka č. 992/12** je byt umístěný v 4. nadzemním podlaží Budovy. Jednotka se skládá z předsíně (5,88 m<sup>2</sup>), obývacího pokoje + KK (26,56 m<sup>2</sup>), ložnice (12,90 m<sup>2</sup>), koupelny + WC (5,47 m<sup>2</sup>), pokoje (15,31 m<sup>2</sup>) o celkové podlahové ploše 69,6 m<sup>2</sup>. Součástí jednotky je sklep č. 12 umístěný v 1. podzemním podlaží o rozloze 14,15 m<sup>2</sup>. Účelem užívání jednotky je bydlení.

Součástí všech jednotek jsou jejich veškeré vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, kanalizace, topení vč. radiátorů, elektroinstalace silno i slaboproudá), kromě: stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, vnitřní okna a vstupní dveře, obklady stěn a vnitřní omítky.

Jednotka je ohraničena vstupními dveřmi k jednotce, vnitřní stranou obvodových zdí jednotky, vnitřní stranou vodorovných konstrukcí podlah a stropů jednotky. Podlahy jsou společnými částmi Budovy, 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 Budovy.

## **2. - určení a popis společných částí nemovité věci se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze**

Společnými částmi Budovy jako částmi podstatnými pro zachování Budovy včetně jejich hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu, jsou zejména:

- a. základy včetně izolací, obvodové a nosné stěny;
- b. střecha včetně klempířských prvků;
- c. nosné svislé a vodorovné konstrukce;
- d. vchod do Budovy;
- e. chodby ve všech podlažích Budovy;

- f. schodiště ve všech podlažích Budovy;
- g. společná technická zařízení /domovní jističe, hlavní uzávěry apod./;
- h. rozvody studené vody, kanalizace, elektřiny, plynu;
- i. komínová tělesa;
- j. balkóny přiléhající k bytům, které jsou však povinni udržovat vlastníci jednotek, kteří je užívají.

### 3. velikost podílů na společných částech Budovy a Pozemku

Spoluvlastnické podíly **vlastníků jednotek** na společných částech **Budovy**, které jsou společné pro všechny jednotky v Budově a na **Pozemku**, se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v Budově. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou pro každou jednotku na **Budově a Pozemku** následující:

spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 992/1 činí **628/10297**,

spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 992/2 činí **788/10297**,

spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 992/3 činí **804/10297**,

spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 992/4 činí **855/10297**,

spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 992/5 činí **891/10297**,

spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 992/6 činí **848/10297**,

spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 992/7 činí **833/10297**,

spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 992/8 činí **886/10297**,

spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 992/9 činí **845/10297**,

spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 992/10 činí **813/10297**,

spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 992/11 činí **871/10297**,

spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 992/12 činí **834/10297**.

**BYTY CELKEM** **9896/10297**.

Spoluvlastnické podíly **vlastníka nebytové jednotky** na společných částech **Budovy**, které jsou společné pro všechny jednotky v Budově a na **Pozemku**, se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v Budově. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou pro **nebytovou jednotku** na **Budově a Pozemku** následující:

spoluvlastnický podíl vlastníka nebytové jednotky č. 992/101 činí **401/10297**,

**NEBYTOVÉ PROSTORY CELKEM** **401/10297**.

**BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY CELKEM** **10297/10297**.

### III.

#### **Věcná a jiná práva a jaké závady, které přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce**

1. Vlastník Budovy prohlašuje, že na Pozemku, jehož součástí je Budova, neváznou ke dni podpisu tohoto Prohlášení žádné právní povinnosti, zástavní práva, služebnosti a ani věcná břemena, s výjimkou:

- zástavního práva smluvního, zřízeného na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne **13.12.2016** (V-12576/2016) za účelem zajištění pohledávky až do výše 23 500 000 Kč ve prospěch **Vladimír Zapletal**, rodné číslo: 641126/1263, trvale bytem na adrese: Boršice 706, Boršice u Buchlovic, PSČ: 687 09

2. Vlastník je nositelem práv a závazků vyplývajících ze smluvních vztahů, které založil v souvislosti se zajištěním provozu Budovy a poskytováním služeb spojených s užíváním jednotek:
  - a. smlouva o dodávce vody a odvádění odpadních vod,
  - b. smlouva o sdružených službách dodávky elektřiny,
  - c. smlouva o dodávce tepla,
3. Všechna práva a závady uvedená v odstavci 1. a 2. tohoto článku přecházejí okamžikem vzniku vlastnického práva k jednotce na vlastníka jednotky, SVJ a jeho členy.

### IV.

#### **Stanovy společenství vlastníků a správce, pravidla pro správu Budovy, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou Budovy a Pozemku**

##### **1. Stanovy**

Pro případ, že v budoucnosti vznikne vlastnické právo k jednotkám v Budově nejméně třem různým vlastníků, určuje Vlastník obsah stanov společenství vlastníků, tak jak je obsažen v Příloze č. 1 tohoto Prohlášení. Do doby vzniku společenství vlastníků se budou pravidla pro správu Budovy, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou Budovy a Pozemku řídit pravidly uvedenými v odstavci 2. tohoto článku.

##### **2. Správce, pravidla pro správu Budovy, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou Budovy a Pozemku**

Do doby vzniku společenství vlastníků je **správce Vlastník**.

Do doby vzniku společenství vlastníků určuje **Vlastník následující pravidla**:

1. Každý vlastník jednotky je oprávněn užívat společná zařízení Budovy, a to do té míry, dokud tím neporušuje stejná práva ostatních vlastníků. Ve společných prostorách není dovoleno kouřit a odkládat jakékoliv předměty, pokud není vlastníky odsouhlaseno

jinak, a tyto prostory slouží výhradně k účelům, k nimž jsou stavebně určeny.

2. Jednotlivým vlastníkům jsou zakázány jakékoliv zásahy do společného majetku, pokud nebyly předem odsouhlaseny, alespoň nadpoloviční většinou hlasů vlastníků. Dojde-li ze strany vlastníka k porušení tohoto zákazu, je povinností tohoto vlastníka uvést věc do původního stavu, a to na vlastní náklady, a uhradit ostatním vlastníkům škodu s tím spojenou.
3. Každý vlastník jednotky je povinen provádět údržbu a opravy částí Budovy v jeho výlučném vlastnictví a opravy společných částí, které jsou ve výhradním užívání tohoto vlastníka jednotky.
4. Vlastník jednotky na požádání a po předcházejícím písemném ohlášení musí Vlastníkovi jako správci umožnit provádění kontrol ve vlastní jednotce, které jsou nezbytné pro společné části Budovy a v zájmu všech i jednotlivých vlastníků jednotek.
5. Vlastníci jsou povinni dříve, než zahájí ve vlastní jednotce jakékoliv práce stavebního charakteru informovat o tomto záměru Vlastníka. Vlastníci nesmí bez předchozího projednání s ostatními vlastníky provádět práce, které by zasahovaly do nosných konstrukcí Budovy, nebo které by mohly nějakým způsobem ovlivnit vzhled Budovy jako celku či jejich společných částí. Vlastníci jsou povinni během prací dodržovat platné právní předpisy.
6. Každý vlastník je odpovědný za škody na společném majetku, které způsobil on sám, nebo osoby, zvířata, či věci, za něž nese odpovědnost.
7. V případě porušení obvyklých norem soužití nebo zásad daných správcem, vztahujících se ke společnému vlastnictví, musí správce vyzvat písemnou formou odpovědného vlastníka k jejich dodržování.
8. Pro rozhodování o společných částech je rozhodující nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek počítaná dle spoluvlastnických podílů jednotlivých jednotek na společných částech.

### **Příspěvky na náklady spojené se správou Budovy a Pozemku**

1. Vlastník jako správce je povinen evidovat náklady na správu Budovy podle druhu nákladů. Vlastník jako správce sestavuje na každý rok orientační rozpočet, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí plánované v letech budoucích.
2. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami Budovy podle velikosti svých spoluvlastnických podílů a v souladu s tím, jak bude výše příspěvků odhlasována vlastníky. Do doby vzniku SVJ rozhoduje o této povinnosti a výši nákladů vlastník Budovy.
3. Vlastníci jednotek jsou povinni platit měsíčně předem na účet k tomu určený **zálohy** na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby) a zálohy na úhradu nákladů spojených se správou Budovy a Pozemku. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví Vlastník jako správce po projednání ostatními vlastníky a v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období. Pro rozhodování je rozhodující nadpoloviční většina hlasů vlastníků všech jednotek počítaná dle spoluvlastnických podílů jednotek na společných částech.

4. Vyúčtování záloh provede Vlastník jako správce nejpozději do **30. dubna** následujícího kalendářního roku po roce účtovaném. Zjištěný přeplatek uhradí Vlastník vlastníku jednotky nejpozději do 30 dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek. Vlastník jako Správce je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu dlouhodobých záloh finančních prostředků minimálně jedenkrát za rok.

**Na společné vlastnictví uzavře Vlastník jako správce živelní a odpovědnostní pojištění.**

5. Náklady na správu představují zejména:

- a. náklady na opravy a údržbu společných částí Budovy (kromě běžné údržby), včetně havárií,
- b. pojištění Budovy,
- c. odměna správce, jejíž výši určují vlastníci jednotek,
- d. ostatní náklady vztahující se přímo k Budově a Pozemku.

Náklady spojené s užíváním bytů, společných a jiných prostor představují zejména:

- e) veškeré náklady na běžný provoz Budovy (úklid apod.),
- f) spotřeba energií ve společných a jiných částech Budovy,
- g) odvoz odpadu,
- h) spotřeba vody ve společných a jiných prostorách Budovy.

Na úhradě nákladů ad a) - e) se vlastníci podílejí podle velikosti svých spoluvlastnických podílů.

Na úhradě nákladů ad f) - h) se vlastníci podílejí podle počtu osob jednotku užívajících.

## **V.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Toto prohlášení se vyhotovuje v 5 vyhotoveních, 1 vyhotovení bude použito pro účely vkladu do katastru nemovitostí.
2. Přílohami tohoto prohlášení jsou:

Příloha č. 1 - Stanovy budoucího společenství vlastníků.

Příloha č. 2 - Půdorysy všech podlaží a jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí Budovy s údaji o podlahových plochách jednotek.

Příloha č. 3 – Schéma sklepů.

V Praze dne 19.10.2017

---

Rezidence Dukelská s.r.o.  
PhDr. Vladimír Novotný  
jednatel

