

## Prohlášení o vzniku bytového spoluvlastnictví a o jeho vypořádání

Pan Uhlíř Miroslav, r.č. 440213039, Nerudova 1034, 25263 Roztoky (dále jen „Miroslav Uhlíř“) na straně jedné

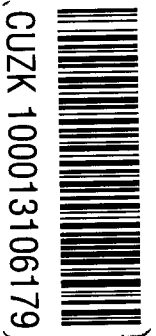
a

Paní Mgr. Úředníčková Soňa, r.č. 795616/0014 Opletalova 917/9, Nové Město, 11000 Praha 1 (dále jen „Soňa Úředníčková“) na straně druhé

(Pan Miroslav Uhlíř a paní Soňa Úředníčková dále dohromady jen „strany prohlášení“ nebo „spoluvlastníci“)

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli a činí ve smyslu ustanovení § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) k pozemku parc. čís. 1247/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1034, rodinný dům, to vše v obci Roztoky a katastrálním území Roztoky u Prahy následující

### prohlášení o vzniku bytového spoluvlastnictví a o jeho vypořádání:



#### I.

#### PŘEDMĚT PROHLÁŠENÍ

- I.1. Předmětem prohlášení je vymezení jednotek v nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, pro obec Roztoky a katastrální území Roztoky u Prahy na listu vlastnictví č. 2242, jako:
- pozemek parc. čís. 1247/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1034, rodinný dům (dále jen „nemovitosti“).
- I.2. Pan Miroslav Uhlíř je vlastníkem ideální jedné poloviny shora popsaných nemovitostí a paní Soňa Úředníčková je vlastníkem taktěž jedné ideální poloviny shora popsaných nemovitostí.
- I.4. Strany prohlášení prohlašují, že na nemovitostech v jejich spoluvlastnictví neváznou žádné právní povinnosti, zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní vady.

## II. PROHLÁŠENÍ O VZNIKU BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

II.1. Spoluvlastníci prohlašují, že v souladu s ustanovením § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, rozdělují své spoluvlastnické právo k výše specifikovaným nemovitostem (pozemku, jehož součástí je též vlastnické právo k domu), na vlastnické právo k jednotkám, a to následovně:

### II.1.1. ÚDAJE O POZEMKU, DOMU, OBCI A KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ

II.1.1.1. Předmětem tohoto prohlášení je pozemek parc. čís. 1247/2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 1034, rodinný dům, to vše v obci Roztoky a katastrálním území Roztoky u Prahy (dále jen „**Pozemek**“ nebo „**Budova**“).

II.1.1.2. Pozemek a tedy i Budova jsou v podílovém spoluvlastnictví stran prohlášení a jsou zapsány na LV č. 2242 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, pro obec Roztoky a katastrální území Roztoky u Prahy s tím, že pan Miroslav Uhlíř je vlastníkem ideální jedné poloviny Pozemku a tedy i Budovy a paní Soňa Úředníčková je vlastníkem taktéž jedné ideální poloviny Pozemku a tedy i Budovy.

### II.1.2. VYMEZENÍ JEDNOTEK

Spoluvlastníci prohlašují, že vymezují v Budově jednotky následovně:

II.1.2.1. Jednotka č. 1034/1, která v sobě zahrnuje byt č. 1 o velikosti 3 + 1, který je umístěný ve 1. NP budovy č.p. 1034, která je součástí pozemku parc. čís. 1247/2, zastavěná plocha a nádvoří.

K vlastnictví jednotky 1034/1 patří spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 ke společným částem nemovité věci.

Celková plocha jednotky 1034/1 s příslušenstvím je 74,08 m<sup>2</sup>.

Jednotka č. 1034/1 se skládá z:

pokoje	22,53 m <sup>2</sup>
pokoje	14,50 m <sup>2</sup>
pokoje	12,60 m <sup>2</sup>
kuchyně	10,55 m <sup>2</sup>
předsíň	6,15 m <sup>2</sup>
koupelna	4,58 m <sup>2</sup>
wc	1,12 m <sup>2</sup>
spíž	2,05 m <sup>2</sup>

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody včetně vodoměrů a uzavíracích ventilů, elektroinstalace, plynu, kanalizace, topení včetně radiátorů, odpady, a pod.),

kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou, vnitřní okna a dveře, podlahová krytina, vnitřní osvětlení, obklady stěn a vnitřní omítky.

#### **K vlastnictví jednotky dále patří:**

- nášlapné vrstvy podlah a stropní vestrojení prostor v místnostech,
- nenosné příčky,
- vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní a vnější strany vstupních dveří a oken, příslušejících k jednotce,
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnitřní stranou vodorovných konstrukcí podlah a stropů jednotky a vnější stranou vstupních dveří a vnějších oken.

#### **II.1.2.2. Jednotka č. 1034/2, která v sobě zahrnuje byt č. 2 o velikosti 3 + 1, který je umístěný ve 2. NP budovy č.p. 1034, která je součástí pozemku parc. čís. 1247/2, zastavěná plocha a nádvoří.**

K vlastnictví jednotky 1034/2 patří spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 ke společným částem nemovité věci.

Celková plocha jednotky 1034/2 s příslušenstvím je 71,29 m<sup>2</sup>.

#### **Jednotka č. 1034/2 se skládá z:**

pokoje	22,53 m <sup>2</sup>
pokoje	14,50 m <sup>2</sup>
pokoje	12,60 m <sup>2</sup>
kuchyně	10,55 m <sup>2</sup>
předsíň	4,38 m <sup>2</sup>
koupelny	3,56 m <sup>2</sup>
wc	1,12 m <sup>2</sup>
spíže	2,05 m <sup>2</sup>

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody včetně vodoměrů a uzavíracích ventilů, elektroinstalace, plynu, kanalizace, topení včetně radiátorů, odpady, a pod.), kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů před jednotkou, vnitřní okna a dveře, podlahová krytina, vnitřní osvětlení, obklady stěn a vnitřní omítky.

#### **K vlastnictví jednotky dále patří:**

- nášlapné vrstvy podlah a stropní vestrojení prostor v místnostech,
- nenosné příčky,
- vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní a vnější strany vstupních dveří a oken, příslušejících k jednotce,
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnitřní stranou vodorovných konstrukcí podlah a stropů jednotky a vnější stranou vstupních dveří a vnějších oken.

### **II.1.3. URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ NEMOVITÉ VĚCI**

#### **II.1.3.1. Spoluvlastníci určují společné části nemovité věci následovně:**

Společnými částmi nemovité věci jako částmi podstatnými pro zachování nemovité věci včetně jejích hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování jednotek, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu, jsou zejména:

- a) pozemek parc. čís. 1247/2, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Roztoky u Prahy
- b) společné části budovy č.p. 1034, která je součástí pozemku parc. čís. 1247/2, zastavěná plocha a nádvoří, a to:
  - i. základy včetně izolací, obvodové a nosné stěny;
  - ii. střecha včetně klempířských prvků;
  - iii. nosné svíslé a vodorovné konstrukce;
  - iv. vchody do budovy;
  - v. společné chodby v 1. podzemním podlaží budovy včetně prostoru s plynovým kotlem;
  - vi. schodiště v 1. podzemním podlaží budovy, včetně schodišťové podesty, schodiště v 1. nadzemním podlaží budovy, včetně schodišťové podesty, schodiště ve 2. nadzemním podlaží budovy;
  - vii. dveře a okna přímo přístupné ze společných částí; v případě vstupních dveří do jednotky pouze v rozsahu její vnější strany;
  - viii. společná technická zařízení /domovní jističe, hlavní uzávěry, kotel apod.;
  - ix. společně užívané rozvody vody, kanalizace, elektřiny;
  - x. komínová tělesa;
  - xi. balkón v prvním nadzemním podlaží budovy;
  - xii. balkón ve druhém nadzemním podlaží budovy;
  - xiii. vstupní veranda v 1. NP včetně schodiště;
  - xiv. garáž;
  - xv. sklep č. 1;
  - xvi. sklep č. 2;
  - xvii. sklad na uskladnění zeleniny;
  - xviii. osvětlení společných částí;
  - xix. sklad náradí pod verandou v 1. NP;

#### **II.1.3.2. Společné části nemovité věci ze shora uvedených, které jsou určeny k výlučnému užívání vlastníků jednotlivých bytových jednotek s tím, že je tito i udržují na své náklady:**

- i. balkón v prvním nadzemním podlaží budovy užívá výhradně vlastník jednotky č. 1034/1;
- ii. balkón ve druhém nadzemním podlaží budovy užívá výhradně vlastník jednotky č. 1034/2;

- iii. terasu ve druhém nadzemním podlaží budovy umístěnou na střeše verandy (verandy v 1. NP s hlavním vchodem do budovy) užívá výhradně vlastník jednotky č. 1034/2;
- iv. sklep č. 1 užívá výhradně vlastník jednotky č. 1034/1;
- v. sklep č. 2 užívá výhradně vlastník jednotky č. 1034/2;
- vi. sklad na uskladnění zeleniny užívá výhradně vlastník jednotky č. 1034/1;
- vii. sklad nářadí pod verandou v 1. NP užívá výhradně vlastník jednotky č. 1034/1;

#### **II.1.4. ÚDAJE O JEDNOTKÁCH – VELIKOST PODÍLŮ NA POZEMKU PARC. ČÍS. ST. 1013, ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ**

Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na pozemku parc. čís. 1247/2, zastavěná plocha a nádvoří se řídí dle následující dohody. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou pro jednotky následující:

- spoluvlastnický podíl jednotky č. 1034/1 činí  $\frac{1}{2}$ ;
- spoluvlastnický podíl jednotky č. 1034/2 činí  $\frac{1}{2}$ ;

#### **II.1.5. VĚCNÁ A JINÁ PRÁVA, KTERÉ PŘECHÁZEJÍ SE VZNIKEM VLASTNICKÉHO PRÁVA K JEDNOTCE**

II.1.5.1. Spoluvlastníci pozemku parc. čís. 1247/2, zastavěná plocha a nádvoří, vše k.ú. Roztoky u Prahy prohlašují, že na Pozemku, jehož součástí je budova č.p. 1034, rodinný dům neváznou ke dni podpisu tohoto Prohlášení žádné právní povinnosti, zástavní práva, služebnosti a ani věcná břemena.

II.1.5.2. Spoluvlastníci jsou nositeli práv a závazků vyplývajících ze smluvních vztahů, které založili v souvislosti se zajištěním provozu nemovité věci a poskytováním služeb spojených s užíváním jednotek:

- o **smlouva** o dodávce vody a odvádění odpadních vod,
- o **smlouva** o sdružených službách dodávky elektřiny,
- o **smlouva** o sdružených službách dodávky a odběru zemního plynu,

II.1.5.3. Všechna práva a závady uvedené v odstavci II.1.5.1. až II.1.5.2. tohoto článku přecházejí okamžikem vzniku vlastnického práva k jednotce na vlastníka jednotky.

#### **II.1.6. PRAVIDLA PRO SPRÁVU BUDOVY, PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ A PŘÍSPĚVKY NA NÁKLADY SPOJENÉ SE SPRÁVOU BUDOVY A POZEMKU**

II.1.6.1. Určuje se, že správcem Budovy je Miroslav Uhlíř.

II.1.6.2. Vlastníci jednotek se zavazují, že při uskutečňování svých vlastnických a spoluvlastnických vztahů, dohodnutých v této smlouvě, budou kromě jiného využívat níže uvedená oprávnění a plnit tyto závazky:

1. Každý vlastník jednotky je oprávněn užívat společná zařízení nemovité věci, a to do té míry, dokud tím neporušuje stejná práva ostatních vlastníků. Ve společných prostorách není dovoleno 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 nemovité věci v jeho výlučném vlastnictví a opravy společných částí, které jsou ve výhradním užívání tohoto vlastníka jednotky.
4. Vlastníci jsou povinni dříve, než zahájí ve vlastní jednotce jakékoliv práce stavebního charakteru informovat o tomto záměru Správce. Vlastníci jsou povinni během prací dodržovat platné právní předpisy.
5. Každý vlastník je odpovědný za škody na společném majetku, které způsobil on sám, nebo osoby, zvířata, či věci, za něž nese odpovědnost.
6. V případě porušení obvyklých norem soužití vztahujících se ke společnému vlastnictví, musí správce vyzvat odpovědného vlastníka k jejich dodržování.
7. Pro rozhodování o společných částech je rozhodující nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek počítaná dle spoluvlastnických podílů jednotlivých jednotek na společných částech.
8. Správce a jím pověřené osoby je/jsou oprávněn/y v nezbytně nutné míře vstupovat přes jednotku č. 1034/2 (vstup v koupelně) vstupovat na střechu domu č. p. 1034, přičemž vstup na střechu domu č. p. je povinen činit pouze v nutných případech, a to jen za účelem opravy a údržby střechy nebo stavebních součástí střechy a předmětného domu. Správce je povinen oznámit záměr vstupu na střechu domu č. p. 1034 dopředu s dostatečným předstihem vlastníku jednotky č. 1034/2, případně osobám, které tuto jednotku užívají.

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

9. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami nemovitostí podle velikosti svých spoluvlastnických podílů a v souladu s tím, jak bude výše příspěvků odhlasována vlastníky.

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

- 1) spotřeba energií ve společných a jiných částech nemovité věci,
- 2) odvoz odpadu,
- 3) spotřeba vody ve společných a jiných prostorách nemovité věci.

Na úhradě nákladů ad 1) - 3) se vlastníci podílejí podle počtu osob jednotku užívajících a zároveň se budou řídit těmito pravidly:

- Vlastníci jednotek dohodnou kompenzační poplatek za spotřebu elektrické energie pro vlastníka jednotky č. 1034/1, kdy spotřeba elektrické energie v prvním podzemním podlaží se promítá do elektroměru vlastníka jednotky č. 1034/1;

- Vlastníci jednotek hradí spotřebu plynu v Budově rovným dílem, pokud nebudou instalovány podružné měřiče spotřeby plynu v Budově;
- Vlastníci hradí spotřebu vody dle svých podružných vodoměrů; zbývající spotřeba vody, která je zaznamenána na hlavním vodoměru se rozpočítává tak, že vlastník jednotky č. 1034/1 i vlastník jednotky č. 1034/2 hradí polovinu této zbývající spotřeby, ledaže by vlastník jedné z jednotek (tedy vlastník jednotky č. 1034/1 nebo vlastník jednotky č. 1034/2) v rámci spotřeby vody neměřené na podružném vodoměru pro jednotku č. 1034/1 nebo jednotku č. 1034/2 spotřeboval jednorázově a nebo i kontinuálně větší množství vody pro svou vlastní spotřebu (větším množstvím vody se má 3m<sup>3</sup> po dobu jednoho kalendářního měsíce. V takovém případě vlastníci jednotek dohodnou kompenzační poplatek za spotřebu vody odpovídající přibližné ceně spotřebované vody jedním z vlastníků jednotek.

### III. VYPOŘÁDÁNÍ STRAN PROHLÁŠENÍ

III.1. Strany prohlášení se dále dohodly, že spoluvlastnické podíly na Pozemku a společných částech nemovité věci se ruší a vypořádávají se níže uvedeným způsobem:

III.1.1. Pan **Miroslav Uhlíř**, přebírá do svého výhradního vlastnictví jednotku č. 1034/1 s příslušenstvím, tak jak je popsána v článku II.1.2.1. tohoto prohlášení, a to včetně spoluvlastnického podílu na Pozemku a společných částech nemovité věci o velikosti 1/2,

III.1.2. Paní Mgr. Soňa Úředníčková, přebírá do svého výhradního vlastnictví jednotku č. 1034/2 s příslušenstvím, tak jak je popsána v článku II.1.2.2. tohoto prohlášení, a to včetně spoluvlastnického podílu na Pozemku a společných částech nemovité věci o velikosti 1/2,

### IV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

IV.1. Toto prohlášení se vyhotovuje ve 3 vyhotoveních, kdy 1 vyhotovení bude použito pro účely vkladu do katastru nemovitostí, po jednom vyhotovení obdrží každá ze stran prohlášení.

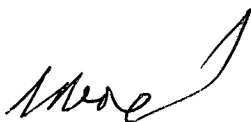
IV.2. Strany prohlášení potvrzují podpisem tohoto prohlášení, že obsahuje jejich pravou a svobodnou vůli, že si prohlášení řádně pročtly a s jeho obsahem výslovně souhlasí a žádají, aby dle něj Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ provedl příslušné změny v katastru nemovitostí pro obec Roztoky a katastrální území Roztoky u Prahy.

IV.3. Nedílnou součástí tohoto prohlášení jsou schémata jednotek a společných částí domu v jednotlivých podlažích.

IV.4. Na důkaz toho strany prohlášení připojují své podpisy.

V Roztokách dne 24. 11. 2020

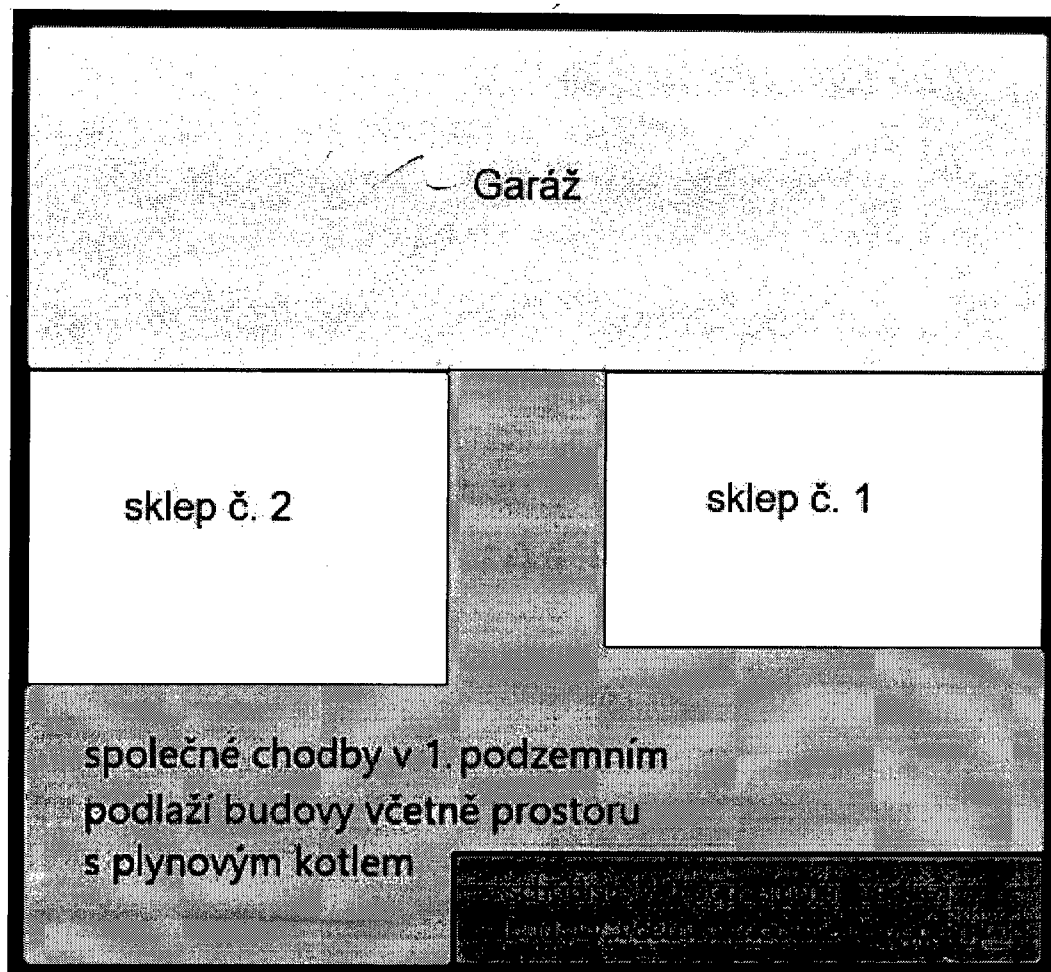
  
.....  
Miroslav Uhlíř

  
.....  
Mgr. Soňa Úředníčková

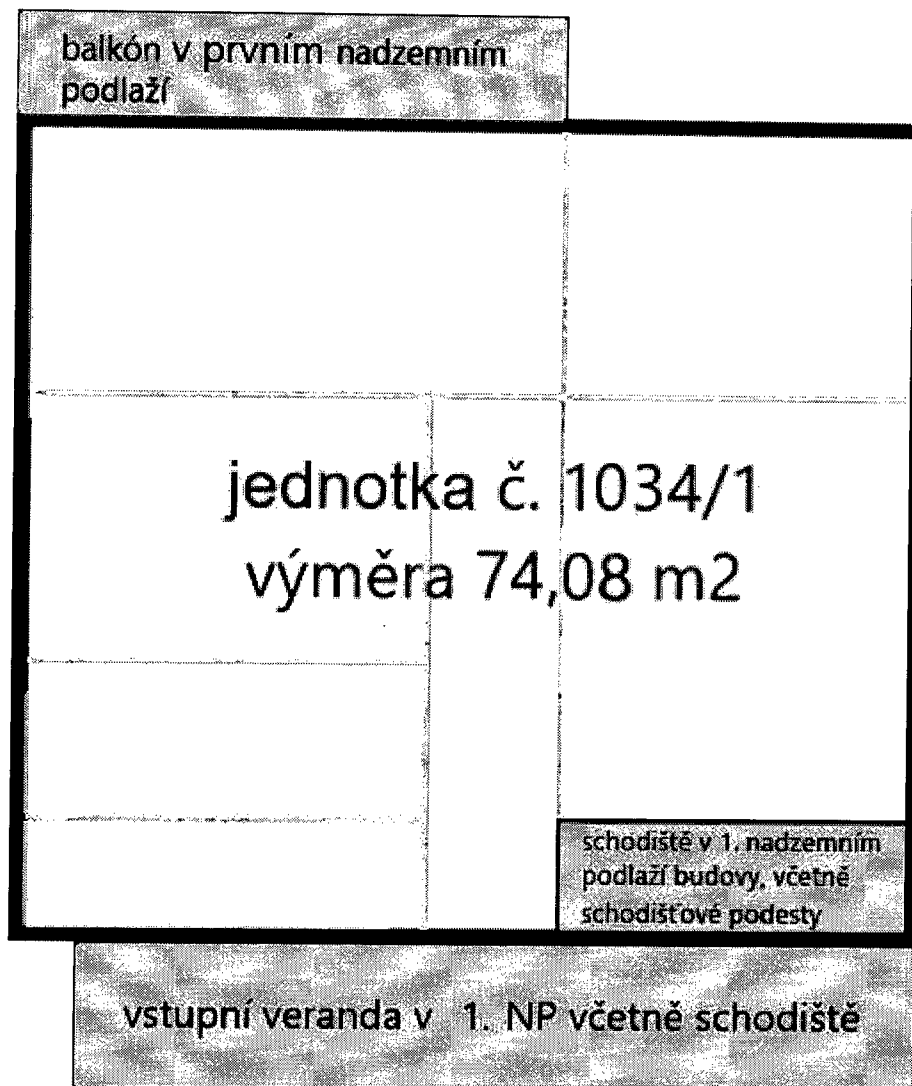
Přílohy: půdorysy jednotlivých podlaží



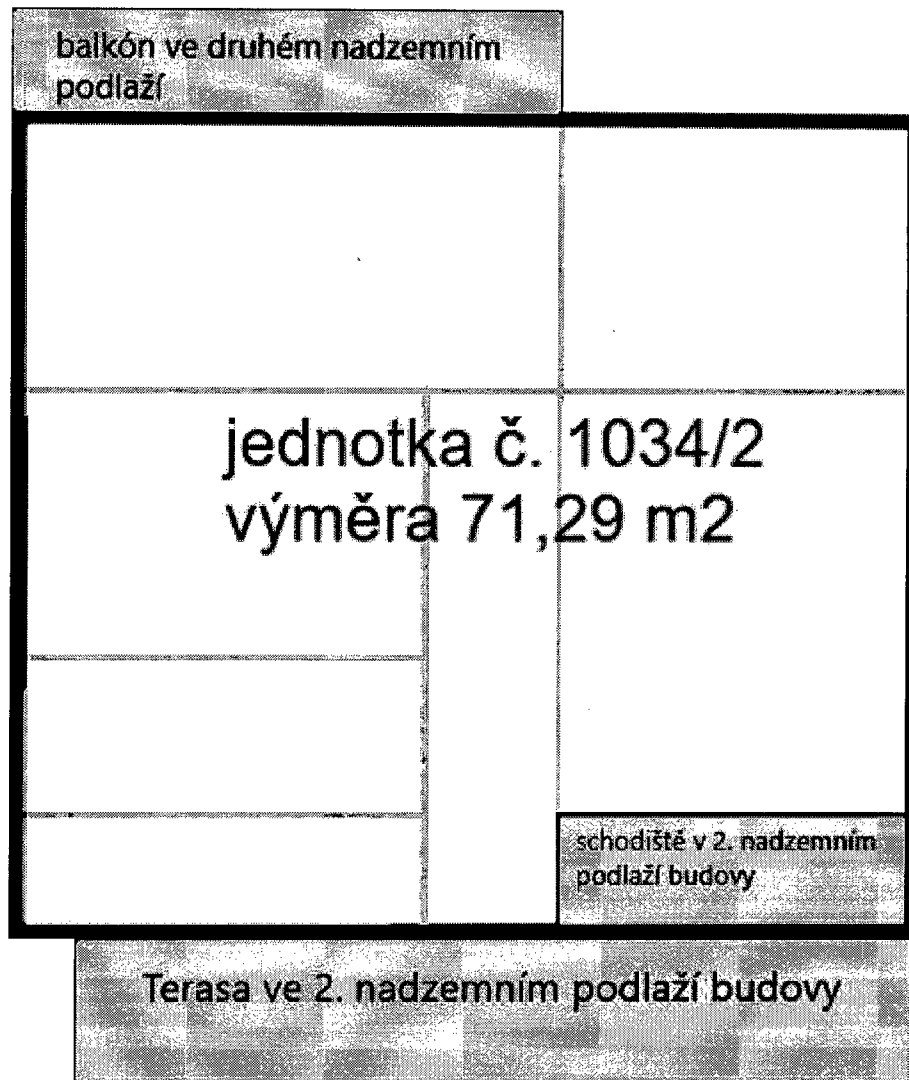
Půdorys 1. PP - včetně schémat určujících polohu jednotlivých částí společných prostor



Půdorys 1. NP - včetně schémat určujících polohu jednotlivých částí společných prostor a jednotek



Půdorys 2. NP - včetně schémat určujících polohu jednotlivých částí společných prostor a jednotek



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ  
NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 017179/ 84 /2020/C.

Já, níže podepsaný Mgr. Zdeněk Plesník, advokát se sídlem Krakovská 1366/26, 110 00 Praha 1, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 15966, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v jednom vyhotovení podepsal/a

**Pan Uhlíř Miroslav, nar. 13. 2. 1944, Nerudova 1034, 25263 Roztoky, jehož/jejíž totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 203 246 862.**

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 27. 11. 2020

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ  
NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 017179/ 83 /2020/C.

Já, níže podepsaný Mgr. Zdeněk Plesník, advokát se sídlem Krakovská 1366/26, 110 00 Praha 1, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 15966, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v jednom vyhotovení podepsal/a

**Paní Mgr. Úředníčková Soňa, nar. 16. 6. 1979, bytem Opletalova 917/9, Nové Město, 11000 Praha 1 jehož/jejíž totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. 207 208 146.**

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 27. 11. 2020

# VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Identifikace: 163962338011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 05.08.2021

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem