

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

(podle ust. § 1164 odst. 2 a § 1166 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku)

čl. I.

Identifikace vlastníka

1. PLAGUS s.r.o.

IC: 05640334

se sídlem Svatoborská 854/84, 697 01 Kyjov

zapsaná v oddílu C., vložce 96828, obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně

- zastoupena jednatelem společnosti Ing. et Ing. Jiřím Blahynkou,
nar. 29. 12. 1981, trvalý pobyt Svatoborská 854/84, 697 01 Kyjov

a

2. AMBRA UH s.r.o.

IC: 27733637

se sídlem Šafaříkova 492, 686 01 Uherské Hradiště

zapsaná v oddílu C., vložce 55432, obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně

- zastoupena jednatelem společnosti Walterem Brazzolim,
nar. 20. 6. 1962, trvalý pobyt Šafaříkova 492, 686 01 Uherské Hradiště

(dále oba dohromady pro účely tohoto prohlášení též jen „vlastník“)

činí prohlášení o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám dle textu prohlášení, jak následuje:

čl. II.

Popis nemovité věci

1. Vlastník prohlašuje, že je ke dni podpisu prohlášení zapsán jako vlastník pozemku označeného v katastru nemovitostí jako:

- pozemek p. č. 2828, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 460 m², jehož součástí je budova č. p. 727, jiná stavba, stojící na pozemku p. č. 2828,

v katastrálním území Slezská Ostrava a v obci Ostrava v okrese Ostrava-město, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 5403 pro k. ú. Slezská Ostrava Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Ostrava. Uvedený pozemek je v katastru nemovitostí zapsán jako předmět spoluvlastnictví tak, že spol. PLAGUS s.r.o. náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2/5 a spol. AMBRA UH s.r.o. náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/5.

2. Vlastnické právo spoluvlastníků bylo založeno těmito listinami:

- o Smlouva kupní ze dne 28.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2019 13:10:28. Zápis proveden dne 22.03.2019.

Pro: PLAGUS s.r.o., Svatoborská 854/84, 69701 Kyjov
V-3154/2019-807
RČ/IČO: 05640334

- o Smlouva kupní ze dne 28.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2022 11:51:00. Zápis proveden dne 12.05.2022.

Pro: AMBRA UH s.r.o., Šafaříkova 492, 68601 Uherské Hradiště
V-7053/2022-807
RČ/IČO: 27733637

3. Dům č. p. 727 je zapsán v RÚIAN pod kódem stavebního objektu 3186075 s deklarovaným způsobem užívání stavby jako „jiná stavba“ (dále také jen „Dům“ nebo „bytový dům“). V katastru nemovitostí byl do r. 2022 Dům evidován se způsobem využití „bytový dům“ a změna označení způsobu jeho využití byla provedena bez vědomí vlastníka, ačkoliv Dům splňuje parametry „bytového domu“ dle ust. § 2 písm. a) vyhl. č. 501/2006 Sb.

4. V bytovém domě se nachází celkem 12 bytových jednotek. Dům má jedno podzemní podlaží (suterén se sklepními kóje) a 3 nadzemní podlaží. Dům se nachází v Ostravě na ulici na Jánské č. p. 727/ č. o. 36. V jeho sousedství se nachází městská zástavba obytnými stavbami a stavbami občanské vybavenosti a je lokalizován nedaleko Matuškovy sadu. Dům se nachází v dobývacím prostoru „Michálkovice I“. Jeho půdorysné rozměry jsou cca 12 m x 39 m. Dům koresponduje s okolní městskou zástavbou. Architektonický ráz a použité materiály (cihly) pro jeho výstavbu jsou poplatné době svého vzniku. Objekt není památkově chráněn.

5. Vlastník hodlá rozdělit vlastnické právo k výše označenému pozemku p. č. 2828, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 460 m², jehož součástí je budova č. p. 727, v k.ú. Slezská Ostrava (dále také dle kontextu jen „Pozemek“) a za tím účelem činí dále uvedené prohlášení o rozdělení vlastnického práva k uvedenému Pozemku na vlastnické právo k jednotkám, přičemž samotná budova č. p. 727 bude dále označována jako „Dům“.

čl. III.

Rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám

(dále také jen „Prohlášení“)

1. Vlastník nemovité věci prohlašuje, že rozděluje své vlastnické právo k Pozemku, který je uveden v článku II. této listiny, na vlastnické právo k jednotkám. Jednotky zahrnují byt jako prostorově oddělenou část Domu a podíl na společných částech nemovité věci (termín zahrnuje pozemek uvedený v článku II. odst. 5 této listiny) vzájemně spojené a neoddělitelné. Vlastník vymezuje v nemovité věci jednotky následovně:

1.1. Jednotka č. 727/0001 (dále označována pouze vlastním číslem jednotky v základním tvaru) zahrnuje:

a) byt č. 1 o velikosti 3+1 umístěný v 1. nadzemním podlaží (přízemí) domu.

jednotka č. 1 se skládá z místností:

- pokoj č. 1
- pokoj č. 2
- pokoj č. 3
- chodba
- koupelna
- WC
- technická místnost

Celková podlahová plocha bytu činí: 91,18 m²,

b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 1/12.

K výlučnému užívání vlastníku jednotky je vyhrazen sklep č. 1 o ploše 5,84 m² v suterénu.

1.2. Jednotka č. 727/0002 zahrnuje:

a) byt č. 2 o velikosti 3+1 umístěný v 1. nadzemním podlaží domu.

jednotka č. 2 se skládá z místností:

- pokoj č. 1
- pokoj č. 2
- pokoj č. 3
- chodba
- koupelna
- WC
- technická místnost

Celková podlahová plocha bytu činí: 89,85 m²,

b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 1/12.

K výlučnému užívání vlastníku jednotky je vyhrazen sklep č. 2 o ploše 6,91 m² v suterénu.

1.3. Jednotka č. 727/0003 zahrnuje:

a) byt č. 3 o velikosti 3+1 umístěný v 1. nadzemním podlaží domu.

jednotka č. 3 se skládá z místností:

- pokoj č. 1
- pokoj č. 2
- pokoj č. 3
- chodba

- koupelna
- WC
- technická místnost

Celková podlahová plocha bytu činí: 91,18 m²,

b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 1/12.

K výlučnému užívání vlastníku jednotky je vyhrazen sklep č. 3 o ploše 5,84 m² v suterénu.

1.4. Jednotka č. 727/0004 zahrnuje:

a) byt č. 4 o velikosti 3+1 umístěný v 1. nadzemním podlaží domu.

jednotka č. 4 se skládá z místností:

- pokoj č. 1
- pokoj č. 2
- pokoj č. 3
- chodba
- koupelna
- WC
- technická místnost

Celková podlahová plocha bytu činí: 89,85 m²,

b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 1/12.

K výlučnému užívání vlastníku jednotky je vyhrazen sklep č. 4 o ploše 6,91 m² v suterénu.

1.5. Jednotka č. 727/0005 zahrnuje:

a) byt č. 5 o velikosti 3+1 umístěný v 2. nadzemním podlaží domu.

jednotka č. 5 se skládá z místností:

- pokoj č. 1
- pokoj č. 2
- pokoj č. 3
- chodba
- koupelna
- WC
- technická místnost

Celková podlahová plocha bytu činí 91,18 m²,

b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 1/12.

K výlučnému užívání vlastníku jednotky je vyhrazen sklep č. 5 o ploše 6,20 m² v suterénu.

1.6. Jednotka č. 727/0006 zahrnuje:

a) byt č. 6 o velikosti 3+1 umístěný v 2. nadzemním podlaží domu.

jednotka č. 6 se skládá z místností:

- pokoj č. 1
- pokoj č. 2
- pokoj č. 3
- chodba
- koupelna
- WC
- technická místnost

Celková podlahová plocha bytu činí: 89,85 m²,

b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 1/12.

K výlučnému užívání vlastníku jednotky je vyhrazen sklep č. 6 o ploše 9,77 m² v suterénu.

1.7. Jednotka č. 727/0007 zahrnuje:

a) byt č. 7 o velikosti 3+1 m² umístěný v 2. nadzemním podlaží domu.

jednotka č. 7 se skládá z místností:

- pokoj č. 1
- pokoj č. 2
- pokoj č. 3
- chodba
- koupelna
- WC
- technická místnost

Celková podlahová plocha bytu činí: 91,18 m²,

b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 1/12.

K výlučnému užívání vlastníku jednotky je vyhrazen sklep č. 7 o ploše 6,20 m² v suterénu.

1.8. Jednotka č. 727/0008 zahrnuje:

a) byt č. 8 o velikosti 3+1 umístěný v 2. nadzemním podlaží domu.

jednotka č. 8 se skládá z místností:

- pokoj č. 1
- pokoj č. 2
- pokoj č. 3
- chodba
- koupelna
- WC
- technická místnost

Celková podlahová plocha bytu činí: 89,85 m²,

b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 1/12.

K výlučnému užívání vlastníku jednotky je vyhrazen sklep č. 8 o ploše 9,77 m² v suterénu.

1.9. Jednotka č. 727/0009 zahrnuje:

a) byt č. 9 o velikosti 3+1 umístěný v 3. nadzemním podlaží domu.

jednotka č. 9 se skládá z místností:

- pokoj č. 1.
- pokoj č. 2
- pokoj č. 3
- chodba
- koupelna
- WC

Celková podlahová plocha bytu činí: 94,09 m²,

b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 1/12.

1.10. Jednotka č. 727/0010 zahrnuje:

a) byt č. 10 o velikosti 3+1 umístěný v 3. nadzemním podlaží domu.

jednotka č. 10 se skládá z místností:

- pokoj č. 1.
- pokoj č. 2
- pokoj č. 3
- chodba
- koupelna
- WC

Celková podlahová plocha bytu činí: 94,09 m²,

b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 1/12.

1.11. Jednotka č. 727/0011 zahrnuje:

a) byt č. 11 o velikosti 3+1 umístěný v 3. nadzemním podlaží domu.

jednotka č. 11 se skládá z místností:

- pokoj č. 1.
- pokoj č. 2
- pokoj č. 3

- chodba
- koupelna
- WC

Celková podlahová plocha bytu činí: 94,09 m²,

b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 1/12.

1.12. Jednotka č. 727/0012 zahrnuje:

a) byt č. 12 o velikosti 3+1 umístěný v 3. nadzemním podlaží domu.

jednotka č. 12 se skládá z místností:

- pokoj č. 1.
- pokoj č. 2
- pokoj č. 3
- chodba
- koupelna
- WC

Celková podlahová plocha bytu činí: 94,09 m²,

b) podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 1/12.

1.13. Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu, a to v souladu s ust. § 3 odst. 1 nař. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. Vstupní dveře do bytu jsou součástí bytu.

1.14. Ke všem jednotkám bude zapsáno vlastnické právo se stejnými spol. podíly jako k Pozemku, tedy spol. PLAGUS s.r.o. náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2/5 a spol. AMBRA UH s.r.o. náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/5 na všech jednotkách.

2. Určení a popis společných částí

2.1. Společnými částmi nemovité věci jsou:

2.1.1. Pozemek p. č. 2828 o výměře 460 m², na němž je Dům postaven a tvoří součást uvedeného Pozemku.

2.1.2. Společné části Domu:

- střeška sedlová včetně střešní krytiny, dešťových žlabů, svodů venkovních i vnitřních, izolací, hromosvodu,
- svislé a vodorovné nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu
- schodiště, chodby, vchody a vstupní dveře do Domu

- výplně stavebních otvorů v hlavních svislých konstrukcích (okna)
- podlahy v bytech vyjma všech souvrství podlahových krytin
- 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 mezibytových izolací, pokud se jimi nezasahuje do společných částí domu)
- přípojky od hlavního řadu pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatele, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť pro napojení potrubí odpadních vod z bytů, domovní potrubí pro odvod dešťových vod; odpadní vody jsou odváděny do jímky,
- elektroinstalace – veškeré rozvody elektrické energie k centrálnímu elektroměru; jednotky nejsou ke dni prohlášení vybaveny vlastními elektroměry,
- kompletní hlavní svislé rozvody studené vody, včetně stoupacích šachet, odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byty, včetně těchto měřidel
- systém rozvodu a příjmu televizního signálu až k zapojení do bytů, tj. včetně zásuvek pro připojení STA a optický kabel s vyústěním skrz konektory v suterénu Domu,
- chodby (nejsou-li součástí Jednotek)

2.2. **Spoluvlastnické podíly** vlastníků jednotek na společných částech budovy a dalších společných částech nemovité věci jsou určeny v souladu s ust. § 1161 občanského zákoníku **jako stejné.**

2.3. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem domu, včetně Pozemku.

Společné prostory společné vlastníkům všech jednotek dále tvoří:

V 1. PP (suterén, ve schématu označen jako 1. S):

- schodiště – 14,16 m²
- chodba – 17,70 m²

V 1. NP:

- schodiště – 27,72 m²

V 2. NP:

- schodiště – 27,72 m²

V 3. NP:

- schodiště – 29,66 m²

Celková podlahová plocha společných prostor v Domě všech vlastníků bytových jednotek činí: 116,96 m².

2.4. K výlučnému užívání vlastníků jen některé jednotky jsou vyhrazeny části společného prostoru v suterénu takto:

- k výlučnému užívání vlastníku jednotky č. 1 je vyhrazen sklep č. 1 o ploše 5,84 m².
- k výlučnému užívání vlastníku jednotky č. 2 je vyhrazen sklep č. 2 o ploše 6,91 m².
- k výlučnému užívání vlastníku jednotky č. 3 je vyhrazen sklep č. 3 o ploše 5,84 m²
- k výlučnému užívání vlastníku jednotky č. 4 je vyhrazen sklep č. 4 o ploše 6,91 m²
- k výlučnému užívání vlastníku jednotky č. 5 je vyhrazen sklep č. 5 o ploše 6,20 m²
- k výlučnému užívání vlastníku jednotky č. 6 je vyhrazen sklep č. 6 o ploše 9,77 m²
- k výlučnému užívání vlastníku jednotky č. 7 je vyhrazen sklep č. 7 o ploše 6,20 m²
- k výlučnému užívání vlastníku jednotky č. 8 je vyhrazen sklep č. 8 o ploše 9,77 m²

2.5. Okna v každé jednotce jsou ve výlučném užívání vždy vlastníka jednotky. Tyto společné části bude dotyčný vlastník jednotky udržovat a opravovat sám vlastním nákladem, dotyčný vlastník jednotky rovněž nese ze svého v plném rozsahu náklady na výměnu oken.

2.6. Pokud by dotyčný vlastník jednotky neudržel, neopravoval nebo nevyměnil okna, která jsou součástí jednotky v jeho vlastnictví a z tohoto důvodu by hrozilo nebezpečí škody na ostatních společných částech nebo na jednotkách v Domě nebo nebezpečí škody na životě či zdraví, je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna provést nezbytnou údržbu, opravu či výměnu oken na náklady dotyčného vlastníka.

3. Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech nemovité věci

3.1. Jednotka č. 1 zahrnuje spoluvlastnický podíl na Pozemku a dalších výše definovaných společných částech a prostorech nemovité věci v rozsahu podílu id. 1/12.

Jednotka č. 2 zahrnuje spoluvlastnický podíl na Pozemku a dalších výše definovaných společných částech a prostorech nemovité věci v rozsahu podílu id. 1/12.

Jednotka č. 3 zahrnuje spoluvlastnický podíl na Pozemku a dalších výše definovaných společných částech a prostorech nemovité věci v rozsahu podílu id. 1/12.

Jednotka č. 4 zahrnuje spoluvlastnický podíl na Pozemku a dalších výše definovaných společných částech a prostorech nemovité věci v rozsahu podílu id. 1/12.

Jednotka č. 5 zahrnuje spoluvlastnický podíl na Pozemku a dalších výše definovaných společných částech a prostorech nemovité věci v rozsahu podílu id. 1/12.

Jednotka č. 6 zahrnuje spoluvlastnický podíl na Pozemku a dalších výše definovaných společných částech a prostorech nemovité věci v rozsahu podílu id. 1/12.

Jednotka č. 7 zahrnuje spoluvlastnický podíl na Pozemku a dalších výše definovaných společných částech a prostorech nemovité věci v rozsahu podílu id. 1/12.

Jednotka č. 8 zahrnuje spoluvlastnický podíl na Pozemku a dalších výše definovaných společných částech a prostorech nemovité věci v rozsahu podílu id. 1/12.

Jednotka č. 9 zahrnuje spoluvlastnický podíl na Pozemku a dalších výše definovaných společných částech a prostorech nemovité věci v rozsahu podílu id. 1/12.

Jednotka č. 10 zahrnuje spoluvlastnický podíl na Pozemku a dalších výše definovaných společných částech a prostorech nemovité věci v rozsahu podílu id. 1/12.

Jednotka č. 11 zahrnuje spoluvlastnický podíl na Pozemku a dalších výše definovaných společných částech a prostorech nemovité věci v rozsahu podílu id. 1/12.

Jednotka č. 12 zahrnuje spoluvlastnický podíl na Pozemku a dalších výše definovaných společných částech a prostorech nemovité věci v rozsahu podílu id. 1/12.

3.2. Celková podlahová plocha všech jednotek v bytovém domě činí 1100,48 m².

3.3. V Domě nejsou společné části budovy vymezené jako společné (z hlediska vlastnictví, nikoliv užívání) vlastníků jen některých jednotek.

4. Práva a závady přecházející na vlastníky jednotek

Na LV č. 5403 pro k.ú. Slezská Ostrava je ve vztahu Pozemku zapsáno věcné právo, která přechází na vlastníka popř. budoucí vlastníky jednotek, takto:

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 2828

Povinnost k

Parcela: 2841

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2013.

V-15092/2013-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

4.1. Na vlastníky jednotek přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce práva a závazky zejména z následujících smluv:

- stávající smlouva o dodávce vody uzavřená se společností Ostravské vodárny a kanalizace a.s.. Smlouva o odvádění odpadních vod není pro Dům uzavřena z důvodu odvodu těchto vod vnitřním potrubím do jímky, jejíž čištění probíhá na základě smluv uzavíraných ad hoc.

- smlouva o dodávce elektrické energie do společných částí Domu uzavřená se společností Innogy Energie s.r.o.

4.2. Shora uvedený přechod práv, povinností a případných závad dopadá na vlastníky všech jednotek v Domě, nikoli jen na některé z nich.

4.3. Na vlastníky jednotek nepřecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce žádné závady či povinnosti vyjma výše uvedených.

5. Pravidla pro správu Domu a Pozemku

5.1. Vzhledem k tomu, že v Domě se nachází 12 jednotek, které nejsou ve vlastnictví různých subjektů, **nevznikne/nebude založeno** v souvislosti s rozdělením vlastnického práva k nemovité věci

společenství vlastníků jednotek bezprostředně po zápisu práv vyplývajících z tohoto prohlášení do katastru nemovitostí. Případné založení společenství vlastníků jednotek popř. další skutečnosti týkající se pravidel pro správu domu, pravidel pro užívání společných částí či příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku, budou předmětem samostatných právních jednání popř. listin, a to s odkazem na ust. § 1166 občanského zákoníku ve znění účinném od 1. 7. 2020.

5.2. Vlastník bere na vědomí příslušná ustanovení občanského zákoníku, zejména:

§ 1193

(2) Má-li některý vlastník jednotky při vzniku jednotek podíl na společných částech větší než poloviční, jde o většinového vlastníka, který je vždy správcem. Přestane-li být správcem většinovým vlastníkem, mohou vlastníci jednotek zvolit nového správce.

IV. Závěrečná ustanovení

1. Toto prohlášení nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu vlastníkem, věcněprávní účinky dle tohoto prohlášení vzniknou vkladem vlastnického práva k vymezeným jednotkám do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.
2. Přílohou tohoto prohlášení je schéma všech podlaží Domu určující polohu jednotek a společných částí Domu s údaji o podlahových plochách jednotek.
3. Prohlášení zachycuje faktický a právní stav ke dni jeho podpisu vlastníkem.

Vlastník:

V, dne

V, dne

.....

.....

za spol. PLAGUS s.r.o.

za spol. AMBRA UH s.r.o.

Ing. et Ing. Jiří Blahynka, jednatel

Walter Brazzoli, jednatel