**Prohlášení o rozdělení práva k nemovitým věcem na vlastnické právo k jednotkám**

**Vlastník:**

**Bytové družstvo KVĚTINKA**

IČO: 28943635

se sídlem Kralupy nad Vltavou, 28. října 10, PSČ 27801

zapsána v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 7405

zastoupeno předsedou představenstva Pavlem Astalošem, dat. nar. 21. května 1973, bytem 28. října 10/25, Mikovice, 278 01 Kralupy nad Vltavou

zastoupeno místopředsedou představenstva Josefem Procházkou, dat. nar. 19. září 1964, bytem 28. října 10/25, Mikovice, 278 01 Kralupy nad Vltavou

(dále jako „Vlastník“)

ve smyslu ustanovení § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.

občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“),

činí vlastník následující Prohlášení o rozdělení práva k nemovitým věcem na vlastnické právo k jednotkám:

Prohlášení se skládá z následujících částí:

I. Údaje o nemovitých věcech, obci a katastrálním území

II. Údaje o jednotkách - pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání

III. Údaje o jednotkách - určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky

IV. Úprava práv k pozemkům

V. Věcná a jiná práva a závady přecházející se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky

VI. Pravidla pro správu nemovitých věcí, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou nemovitých věcí

VII. Závěrečná ustanovení

I.

Údaje o nemovitých věcech, obci a katastrálním území

1. 1 Bytové družstvo KVĚTINKA je vlastníkem nemovité věci nacházejících se v obci Kralupy nad Vltavou, a to:

- pozemku parc. č. St. 17, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Mikovice č. p. 10, rodinný dům postavená na tomto pozemku;

vše v katastrálním území [Mikovice u Kralup nad Vltavou](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx?encrypted=a0EzVuLU4LCk1owt-tx7dgH5fxAP5yz8Im1HXxT_GGQguEDdxtxBchN_NDlltBKJVibSRTs5pk8qhCY31CqbIHrZhtpCSy0Te7V5bj3OZRZX0djBy4nV0g==), na LV č. 3928. Předmětný dům se nachází na adrese 28. října 10/25, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou (dále jako „nemovitá věc“).

1. 2 Účelem tohoto prohlášení vlastníka je mimo jiné rozdělit právo k výše uvedené nemovité věci na

- vlastnické právo k jednotkám,

- s vlastnictvím jednotky související spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku.

**Tímto rozdělením a vymezením následně vznikne 7 nemovitých věcí – tedy jednotek, z nichž každá zahrnuje spojené a neoddělitelné:**

**- byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci**

**II.**

**Údaje o jednotkách - pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání**

### 2. 1 Vlastník prohlašuje, že vymezuje v nemovité věci – pozemku parc. č. St. 17, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Mikovice č. p. 10, rodinný dům postavená na tomto pozemku, následujících 7 jednotek, tedy bytů, to znamená způsob využití je byt a účelem užívání je bydlení. Jde o následující:

**1) Jednotka 10/1** je byt sestávající z dvou pokojů a kuchyně (2+1) s příslušenstvím, který je umístěný v přízemí. Jednotka je částečně rekonstruována. Skládá se z kuchyně a dvou pokojů. Z kuchyně je přístup do koupelny a na WC. Příslušenstvím je komora a sklepní kóje.

Jednotka 10/1 se skládá z:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Název místnosti** | **Plocha** | **Podlaha** | **Stěny, strop** | **Poznámka** |
| Předsíň | 2,09 m2 | lino | omítka, malba |  |
| WC | 2,28 m2 | dlažba | omítka, malba  obklad v =2 m |  |
| Koupelna | 1,98 m2 | dlažba | omítka, malba  obklad v =2 m |  |
| Kuchyně | 16,45 m2 | plov. podlaha | omítka, malba  obklad v =2 m |  |
| Pokoj | 22,89 m2 | plov. podlaha | omítka, malba |  |
| Pokoj | 15,92 m2 | plov. podlaha | omítka, malba |  |
| **Příslušenství** | **Plocha** | **Podlaha** | **Stěny, strop** | **Poznámka** |
| Komora | 1,46 m2 | dlažba | omítka, malba |  |
| Sklepní kóje | 8,46 m2 | - | - | - |
| **CELKEM** | 71,53 m2 | - | - | - |

Celková plocha s příslušenstvím je **71,53 m2** (tj. 61,61 m2 + 9,92 m2).

**Jednotka je vybavena:**

- kuchyňskou linkou s dřezem (1 ks), WC 1 ks, vana (1 ks), umyvadlo (1 ks), směšovací baterie (3 ks), topná tělesa WAW 3 ks.

**Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace, a to konkrétně:**

- rozvod elektřiny,

- rozvod vody,

- rozvod plynu

K tomu doplňujeme, že měřidla spotřeby elektřiny a plynu jsou na společné domovní chodbě.

**Jednotka jako byt je ohraničena**

- po stranách vnitřním lícem zdiva, okny, dveřmi, nášlapnou vrstvou podlah a horním lícem konstrukce stropu,

Výplně otvorů:

- okna jsou vyměněna za nová plastová,

- vstupní a vnitřní dveře jsou dřevěné, původní.

Úpravy povrchů:

- stěny bytu jsou omítnuty a vymalovány. V koupelně je obklad stěn. Světlá výška obytných místností je cca. 285 cm.

Podlahy:

- v předsíni je položeno lino

- na WC, v koupelně a v komoře je položena dlažba

- v ostatních místnostech je položena plovoucí podlaha.

**Příslušenství jednotky:**

- komora umístěná u zadního vstupu do domu (ze zahrady) o celkové ploše 1,46 m2.

- sklepní kóje č. 0.09 o celkové ploše 8,46 m2 umístěný v suterénu domu, tento je uzavřen dřevěnými, laťovanými vrátky. Celkově jsou sklepní prostory ohraničeny po stranách vnějším lícem zdiva suterénu, dole betonovou podlahou a nahoře lícem nosné konstrukce stropu.

**Spoluvlastnický podíl:**

K vlastnictví jednotky dále náleží spoluvlastnický podíl o velikosti **7153/54418** na společných částech budovy č. p. 10 a na pozemku parc. č. St. 17, v katastrálním území  [Mikovice u Kralup nad Vltavou](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx?encrypted=a0EzVuLU4LCk1owt-tx7dgH5fxAP5yz8Im1HXxT_GGQguEDdxtxBchN_NDlltBKJVibSRTs5pk8qhCY31CqbIHrZhtpCSy0Te7V5bj3OZRZX0djBy4nV0g==), specifikováno v čl. III.

**Uživatel:**

Aktuálním nájemcem a uživatelem jednotky je pan Vladimír Hora. Účelem užívání je byt, tedy bydlení.

**2) Jednotka 10/2** je byt sestávající z dvou pokojů a kuchyně (2+1) s příslušenstvím, který je umístěný v přízemí. Jednotka je rekonstruována. Skládá se z předsíně, kuchyně, sociálního zařízení a dvou pokojů. Z předsíně je přístup na sociální zařízení, kde je vana, WC a bojler na ohřev teplé vody. Byt je vytápěn plynovým kotlem, umístěným v suterénu. Příslušenstvím je sklepní kóje.

Jednotka 10/2 se skládá z:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Název místnosti** | **Plocha** | **Podlaha** | **Stěny, strop** | **Poznámka** |
| Předsíň | 2,78 m2 | lino | omítka, malba |  |
| WC + KOUPELNA | 4,34 m2 | dlažba | omítka, malba  obklad v =2 m |  |
| Kuchyně | 11,71 m2 | lino | omítka, malba |  |
| Pokoj | 18,00 m2 | lino + koberec | omítka, malba | kazetový podhled |
| Pokoj | 14,07 m2 | lino + koberec | omítka, malba | kazetový podhled |
| **Příslušenství** | **Plocha** | **Podlaha** | **Stěny, strop** | **Poznámka** |
| Sklepní kóje | 27,91 m2 | - | - | - |
| **CELKEM** | **78,81 m2** | - | - | - |

Celková plocha s příslušenstvím je **78,81 m2** (tj. 50,90 m2 + 27,91 m2).

**Jednotka je vybavena:**

- kuchyňskou linkou s dřezem (1 ks), WC 1 ks, vana (1 ks), umyvadlo (1 ks), směšovací baterie (3 ks), plynovým kotlem + otopnými tělesy.

**Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace, a to konkrétně:**

- rozvod elektřiny,

- rozvod vody,

- rozvod plynu

K tomu doplňujeme, že měřidla spotřeby elektřiny a plynu jsou v předsíni bytu.

**Jednotka jako byt je ohraničena**

- po stranách vnitřním lícem zdiva, okny, dveřmi, nášlapnou vrstvou podlah a horním lícem konstrukce stropu.

Výplně otvorů:

- okna jsou vyměněna za nová plastová,

- vstupní a vnitřní dveře jsou dřevěné, původní. Dveře mezi místnostmi jsou shrnovací.

Úpravy povrchů:

- byt je omítnut a vymalován, v koupelně je proveden obklad stěn. Světlá výška místností je cca. 265 cm. V kuchyni je podhled.

Podlahy:

- v obytných místnostech jsou položeny parkety, které jsou překryty koberci,

- na chodbě a v kuchyni je dlažba,

- na sociálním zařízení je dlažba.

**Příslušenství jednotky:**

- sklepní kóje č. 0.12 o celkové ploše 27,91 m2 umístěný v suterénu domu, tento je uzavřen dřevěnými, laťovanými vrátky. Celkově jsou sklepní prostory ohraničeny po stranách vnějším lícem zdiva suterénu, dole betonovou podlahou a nahoře lícem nosné konstrukce stropu.

**Spoluvlastnický podíl:**

K vlastnictví jednotky dále náleží spoluvlastnický podíl o velikosti **7881/54418** na společných částech budovy č. p. 10 a na pozemku parc. č. St. 17, v katastrálním území  [Mikovice u Kralup nad Vltavou](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx?encrypted=a0EzVuLU4LCk1owt-tx7dgH5fxAP5yz8Im1HXxT_GGQguEDdxtxBchN_NDlltBKJVibSRTs5pk8qhCY31CqbIHrZhtpCSy0Te7V5bj3OZRZX0djBy4nV0g==), specifikováno v čl. III.

**Uživatel:**

Aktuálním nájemcem a uživatelem jednotky je paní Zlata Surmajová. Účelem užívání je byt, tedy bydlení.

**3) Jednotka 10/3** je byt sestávající z dvou pokojů a kuchyně (2+1) s příslušenstvím, který je umístěný v přízemí. Jednotka je v původním stavu. Skládá se z obytné kuchyně a dvou pokojů. Z kuchyně je přístup do koupelny se sprchou a na WC. Příslušenstvím je sklepní kóje.

Jednotka 10/3 se skládá z:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Název místnosti** | **Plocha** | **Podlaha** | **Stěny, strop** | **Poznámka** |
| Kuchyně | 19,03 m2 | lino | omítka, malba |  |
| WC + KOUPELNA | 3,01 m2 | dlažba | omítka, malba  obklad v =2 m |  |
| Pokoj | 10,33 m2 | lino + koberec | omítka, malba |  |
| Pokoj | 12,60 m2 | lino + koberec | omítka, malba |  |
| **Příslušenství** | **Plocha** | **Podlaha** | **Stěny, strop** | **Poznámka** |
| Sklepní kóje | 20,05 m2 | - | - | - |
| **CELKEM** | **65,02 m2** | - | - | - |

Celková plocha s příslušenstvím je **65,02 m2** (tj. 44,97 m2 + 20,05 m2).

**Jednotka je vybavena:**

- kuchyňskou linkou s dřezem (1 ks), WC 1 ks, sprcha (1 ks), umyvadlo (1 ks), směšovací baterie (3 ks), topná tělesa WAW 3 ks.

**Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace, a to konkrétně:**

- rozvod elektřiny,

- rozvod vody,

- rozvod plynu

K tomu doplňujeme, že měřidla spotřeby elektřiny a plynu jsou na společné domovní chodbě.

**Jednotka jako byt je ohraničena**

- po stranách vnitřním lícem zdiva, okny, dveřmi, nášlapnou vrstvou podlah a horním lícem konstrukce stropu.

Výplně otvorů:

- okna jsou vyměněna za nová plastová,

- vstupní a vnitřní dveře jsou dřevěné, původní.

Úpravy povrchů:

- stěny bytu jsou omítnuty a vymalovány, v koupelně je obklad stěn, na podlaze je dlažba. Světlá výška obytných místností je cca. 285 cm.

Podlahy:

- jsou původní, překryté kobercem, popř. linem. Na WC a v koupelně je položena dlažba.

**Příslušenství jednotky:**

- Sklepní kóje č. 0.04 a 0.05 o celkové ploše 20,05 m2 umístěné v suterénu domu, tyto jsou uzavřeny dřevěnými, laťovanými vrátky. Celkově jsou sklepní prostory ohraničeny po stranách vnějším lícem zdiva suterénu, dole betonovou podlahou a nahoře lícem nosné konstrukce stropu.

**Spoluvlastnický podíl:**

K vlastnictví jednotky dále náleží spoluvlastnický podíl o velikosti **6502/54418** na společných částech budovy č. p. 10 a na pozemku parc. č. St. 17, v katastrálním území  [Mikovice u Kralup nad Vltavou](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx?encrypted=a0EzVuLU4LCk1owt-tx7dgH5fxAP5yz8Im1HXxT_GGQguEDdxtxBchN_NDlltBKJVibSRTs5pk8qhCY31CqbIHrZhtpCSy0Te7V5bj3OZRZX0djBy4nV0g==), specifikováno v čl. III.

**Uživatel:**

Aktuálním nájemcem jednotky je pan Josef Procházka, uživatelem je paní Alexandrová. Účelem užívání je byt, tedy bydlení.

**4) Jednotka 10/4** je byt sestávající z dvou pokojů a kuchyně (2+1) s příslušenstvím, který je umístěný v 1. nadzemním podlaží. Jednotka je v původním stavu. Skládá se z obytné kuchyně a dvou pokojů. Z kuchyně je přístup do koupelny se sprchou a na WC. Příslušenstvím je komora a sklepní kóje.

Jednotka 10/4 se skládá z:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Název místnosti** | **Plocha** | **Podlaha** | **Stěny, strop** | **Poznámka** |
| Kuchyně + jídelna | 20,32 m2 | Lino | omítka, malba |  |
| WC + KOUPELNA | 1,95 m2 | dlažba | omítka, malba  obklad v =2 m |  |
| Pokoj | 19,57 m2 | lino + koberec | omítka, malba |  |
| Pokoj | 15,77 m2 | lino + koberec | omítka, malba |  |
| **Příslušenství** | **Plocha** | **Podlaha** | **Stěny, strop** | **Poznámka** |
| Komora | 1,66 m2 | dlažba | omítka, malba |  |
| Sklepní kóje | 14,95 m2 | - | - | - |
| **CELKEM** | **74,22 m2** | - | - | - |

Celková plocha s příslušenstvím je **74,22 m2** (tj. 57,61 m2 + 16,61 m2).

**Jednotka je vybavena:**

- kuchyňskou linkou s dřezem (1 ks), WC 1 ks, sprcha (1 ks), umyvadlo (1 ks), směšovací baterie (3 ks), topná tělesa WAW 3 ks.

**Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace, a to konkrétně:**

- rozvod elektřiny,

- rozvod vody,

- rozvod plynu

K tomu doplňujeme, že měřidla spotřeby elektřiny a plynu jsou na společné domovní chodbě.

**Jednotka jako byt je ohraničena**

- po stranách vnitřním lícem zdiva, okny, dveřmi, nášlapnou vrstvou podlah a horním lícem konstrukce stropu.

Výplně otvorů:

- okna jsou vyměněna za nová plastová,

- vstupní a vnitřní dveře jsou dřevěné, původní.

Úpravy povrchů:

- stěny bytu jsou omítnuty a vymalovány, v koupelně je obklad stěn, na podlaze je dlažba. Světlá výška obytných místností je cca. 285 cm.

Podlahy:

- jsou původní, překryté kobercem, popř. linem. Na WC, v koupelně a v komoře je položena dlažba.

**Příslušenství jednotky:**

- sklepní kóje č. 0.02 a 0.03 o celkové ploše 14,95 m2 umístěné v suterénu domu, tyto jsou uzavřeny dřevěnými, laťovanými vrátky. Celkově jsou sklepní prostory ohraničeny po stranách vnějším lícem zdiva suterénu, dole betonovou podlahou a nahoře lícem nosné konstrukce stropu.

**Spoluvlastnický podíl:**

K vlastnictví jednotky dále náleží spoluvlastnický podíl o velikosti **7422/54418** na společných částech budovy č. p. 10 a na pozemku parc. č. St. 17, v katastrálním území  [Mikovice u Kralup nad Vltavou](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx?encrypted=a0EzVuLU4LCk1owt-tx7dgH5fxAP5yz8Im1HXxT_GGQguEDdxtxBchN_NDlltBKJVibSRTs5pk8qhCY31CqbIHrZhtpCSy0Te7V5bj3OZRZX0djBy4nV0g==), specifikováno v čl. III.

**Uživatel:**

Aktuálním nájemcem a uživatelem jednotky je paní Miluše Volková. Účelem užívání je byt, tedy bydlení.

**5) Jednotka 10/5** je byt sestávající z jednoho pokoje a kuchyně (1+1) s příslušenstvím, který je umístěný v 1. nadzemním podlaží. Jednotka je v původním stavu. Skládá se z předsíně, obytné kuchyně a jednoho pokoje. Z předsíně je přístup do koupelny s vanou a dále na WC.

Jednotka 10/5 se skládá z:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Název místnosti** | **Plocha** | **Podlaha** | **Stěny, strop** | **Poznámka** |
| Předsíň | 4,37 m2 | lino | omítka, malba |  |
| WC | 4,55 m2 | dlažba | omítka, malba  obklad v =2 m |  |
| Koupelna | 2,13 m2 | dlažba | omítka, malba  obklad v =2 m |  |
| Kuchyně | 10,78 m2 | lino + koberec | omítka, malba |  |
| Pokoj | 18,67 m2 | lino + koberec | omítka, malba |  |
| **Příslušenství** | **Plocha** | **Podlaha** | **Stěny, strop** | **Poznámka** |
| Sklepní kóje | 11,80 m2 | - | - | - |
| **CELKEM** | **52,30 m2** | - | - | - |

Celková plocha s příslušenstvím je **52,30 m2** (tj. 40,50 m2 + 11,80 m2).

**Jednotka je vybavena:**

- kuchyňskou linkou s dřezem (1 ks), WC (1 ks), vana (1 ks), umyvadlo (1 ks), směšovací baterie (3 ks), topná tělesa WAW.

**Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace, a to konkrétně:**

- rozvod elektřiny,

- rozvod vody,

- rozvod plynu

K tomu doplňujeme, že měřidla spotřeby elektřiny a plynu jsou na společné domovní chodbě.

**Jednotka jako byt je ohraničena**

- po stranách vnitřním lícem zdiva, okny, dveřmi, nášlapnou vrstvou podlah a horním lícem konstrukce stropu.

Výplně otvorů:

- okna jsou vyměněna za nová plastová,

- vstupní a vnitřní dveře jsou dřevěné, původní.

Úpravy povrchů:

- stěny bytu jsou omítnuty a vymalovány, v koupelně je obklad stěn, na podlaze je dlažba. Světlá výška obytných místností je cca. 285 cm.

Podlahy:

- jsou původní, překryté kobercem, popř. linem. Na WC a v koupelně je položena dlažba.

**Příslušenství jednotky:**

- sklepní kóje č. 0.06 a 0.07 o celkové ploše 11,80 m2 umístěné v suterénu domu, tyto jsou uzavřeny dřevěnými, laťovanými vrátky. Celkově jsou sklepní prostory ohraničeny po stranách vnějším lícem zdiva suterénu, dole betonovou podlahou a nahoře lícem nosné konstrukce stropu.

**Spoluvlastnický podíl:**

K vlastnictví jednotky dále náleží spoluvlastnický podíl o velikosti **5230/54418** na společných částech budovy č. p. 10 a na pozemku parc. č. St. 17, v katastrálním území  [Mikovice u Kralup nad Vltavou](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx?encrypted=a0EzVuLU4LCk1owt-tx7dgH5fxAP5yz8Im1HXxT_GGQguEDdxtxBchN_NDlltBKJVibSRTs5pk8qhCY31CqbIHrZhtpCSy0Te7V5bj3OZRZX0djBy4nV0g==), specifikováno v čl. III.

**Uživatel:**

Aktuálním nájemcem a uživatelem jednotky je paní Jana Menoušková. Účelem užívání je byt, tedy bydlení.

**6) Jednotka 10/6** je byt sestávající ze dvou pokojů a kuchyně (2+1) s příslušenstvím, který je umístěný v 1. nadzemním podlaží. Jednotka je v původním stavu. Skládá se ze schodiště, haly před bytem, předsíně, obytné kuchyně a dvou pokojů. Z předsíně je přístup do koupelny s vanou a na samostatné WC. Z předsíně je ještě vstup do půdního prostoru nad touto částí domu. Tento prostor není využíván. Příslušenstvím je sklepní kóje.

Jednotka 10/6 se skládá z:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Název místnosti** | **Plocha** | **Podlaha** | **Stěny, strop** | **Poznámka** |
| Předsíň | 6,47 m2 | lino | omítka, malba |  |
| WC | 1,00 m2 | dlažba | omítka, malba  obklad v =2 m |  |
| Koupelna | 5,24 m2 | dlažba | omítka, malba  obklad v =2 m |  |
| Kuchyně | 16,56 m2 | lino | omítka, malba | kazetový podhled |
| Pokoj | 18,10 m2 | lino + koberec | omítka, malba | kazetový podhled |
| Pokoj | 14,15 m2 | lino + koberec | omítka, malba | kazetový podhled |
| Spíž | 1,23 m2 | dlažba | omítka, malba |  |
| Hala před vstupem | 11,97 m2 | dlažba | omítka, malba |  |
| **Příslušenství** | **Plocha** | **Podlaha** | **Stěny, strop** | **Poznámka** |
| Komora | 2,97 m2 | dlažba | omítka, malba |  |
| Sklepní kóje | 28,71 m2 | - | - | - |
| **CELKEM** | **106,4 m2** | - | - | - |

Celková plocha s příslušenstvím je **106,4 m2** (tj. 74,72 m2 + 31,68 m2).

**Jednotka je vybavena:**

- kuchyňskou linkou s dřezem (1 ks), WC (1 ks), vana (1 ks), umyvadlo (1 ks), směšovací baterie (3 ks), přímotopy.

**Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace, a to konkrétně:**

- rozvod elektřiny,

- rozvod vody,

- rozvod plynu

K tomu doplňujeme, že měřidla spotřeby elektřiny a plynu jsou v předsíni.

**Jednotka jako byt je ohraničena**

- po stranách vnitřním lícem zdiva, okny, dveřmi, nášlapnou vrstvou podlah a horním lícem konstrukce stropu.

Výplně otvorů:

- okna jsou vyměněna za nová plastová,

- vstupní a vnitřní dveře jsou dřevěné, původní.

Úpravy povrchů:

- stěny bytu jsou omítnuty a vymalovány, v koupelně je obklad stěn, na podlaze je dlažba. Světlá výška obytných místností je cca. 265 cm.

Podlahy:

- jsou původní, překryté kobercem, popř. linem. Na WC a v koupelně je položena dlažba.

**Příslušenství jednotky:**

- sklepní kóje č. 0.12 o celkové ploše 28,71 m2 umístěné v suterénu domu, tyto jsou uzavřeny dřevěnými, laťovanými vrátky. Celkově jsou sklepní prostory ohraničeny po stranách vnějším lícem zdiva suterénu, dole betonovou podlahou a nahoře lícem nosné konstrukce stropu.

**Spoluvlastnický podíl:**

K vlastnictví jednotky dále náleží spoluvlastnický podíl o velikosti **10640/54418** na společných částech budovy č. p. 10 a na pozemku parc. č. St. 17, v katastrálním území  [Mikovice u Kralup nad Vltavou](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx?encrypted=a0EzVuLU4LCk1owt-tx7dgH5fxAP5yz8Im1HXxT_GGQguEDdxtxBchN_NDlltBKJVibSRTs5pk8qhCY31CqbIHrZhtpCSy0Te7V5bj3OZRZX0djBy4nV0g==), specifikováno v čl. III.

**Uživatel:**

Aktuálním nájemcem jednotky je pan Ivan Popelka a uživatelem jednotky je Miroslava Ryslová. Účelem užívání je byt, tedy bydlení.

**7) Jednotka 10/7** je byt sestávající ze tří pokojů a kuchyně (3+1) s příslušenstvím, který je umístěný v 2. nadzemním podlaží. Jednotka je nově vybudována v severní části domu, v místě původního půdního prostoru. Skládá se ze schodiště, haly před bytem, předsíně, obytné kuchyně a dvou pokojů. Z předsíně je přístup do koupelny s vanou a na samostatné WC. Z předsíně je ještě vstup do půdního prostoru nad touto částí. Tento prostor není využíván.

Jednotka 10/7 se skládá z:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Název místnosti** | **Plocha** | **Podlaha** | **Stěny, strop** | **Poznámka** |
| Chodba | 4,07 m2 | lino | omítka, malba |  |
| WC | 2,46 m2 | dlažba | omítka, malba  obklad v =2 m |  |
| Koupelna | 6,24 m2 | lino + koberec | omítka, malba |  |
| Kuchyně, jídelna | 11,77 m2 | lino + koberec | omítka, malba |  |
| Pokoj | 31,56 m2 | dlažba | omítka, malba |  |
| Pokoj | 13,01 m2 | dlažba | omítka, malba |  |
| Spíž | 19,01 m2 | dlažba | omítka, malba |  |
| **Příslušenství** | **Plocha** | **Podlaha** | **Stěny, strop** | **Poznámka** |
| Sklepní kóje | 7,78 m2 | - | - | - |
| **CELKEM** | **95,90 m2** | - | - | - |

Celková plocha s příslušenstvím je **95,90 m2** (tj. 88,12 m2 + 7,78 m2).

**Jednotka je vybavena:**

- kuchyňskou linkou s dřezem (1 ks), WC (1 ks), vana (1 ks), umyvadlo (1 ks), směšovací baterie (3 ks), přímotopy.

**Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace, a to konkrétně:**

- rozvod elektřiny,

- rozvod vody,

- rozvod plynu

K tomu doplňujeme, že měřidla spotřeby elektřiny a plynu jsou v předsíni.

**Jednotka jako byt je ohraničena**

- po stranách vnitřním lícem zdiva, okny, dveřmi, nášlapnou vrstvou podlah a horním lícem konstrukce stropu.

Výplně otvorů:

- okna jsou vyměněna za nová plastová,

- vstupní a vnitřní dveře jsou dřevěné, původní.

Úpravy povrchů:

- stěny bytu jsou omítnuty a vymalovány, v koupelně je obklad stěn, na podlaze je dlažba. Světlá výška obytných místností je cca. 265 cm.

Podlahy:

- jsou původní, překryté kobercem, popř. linem. Na WC a v koupelně je položena dlažba.

**Příslušenství jednotky:**

- sklepní kóje č. 0.08 o celkové ploše 7,78 m2 umístěné v suterénu domu, tyto jsou uzavřeny dřevěnými, laťovanými vrátky. Celkově jsou sklepní prostory ohraničeny po stranách vnějším lícem zdiva suterénu, dole betonovou podlahou a nahoře lícem nosné konstrukce stropu.

**Spoluvlastnický podíl:**

K vlastnictví jednotky dále náleží spoluvlastnický podíl o velikosti **9590/54418** na společných částech budovy č. p. 10 a na pozemku parc. č. St. 17, v katastrálním území  [Mikovice u Kralup nad Vltavou](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx?encrypted=a0EzVuLU4LCk1owt-tx7dgH5fxAP5yz8Im1HXxT_GGQguEDdxtxBchN_NDlltBKJVibSRTs5pk8qhCY31CqbIHrZhtpCSy0Te7V5bj3OZRZX0djBy4nV0g==), specifikováno v čl. III.

**Uživatel:**

Aktuálními nájemci a uživateli jednotky jsou manželé paní Veronika Astalošová a pan Pavel Astaloš. Účelem užívání je byt, tedy bydlení.

**III.**

**Údaje o jednotkách - určení a popis Společných částí nemovité věci podle § 1160 občanského zákoníku s**

3. 1 Tento článek obsahuje určení a popis Společných částí nemovité věci se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky (dále jako „Společná část“ nebo „Společné části“). Vše se týká jednotek umístěných v budově č. p. 10, která je součástí pozemku parc. č. st. 17, v katastrálním území [Mikovice u Kralup nad Vltavou](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx?encrypted=a0EzVuLU4LCk1owt-tx7dgH5fxAP5yz8Im1HXxT_GGQguEDdxtxBchN_NDlltBKJVibSRTs5pk8qhCY31CqbIHrZhtpCSy0Te7V5bj3OZRZX0djBy4nV0g==)

3. 2 Společnou částí je pozemek parc. č. st. 17, v katastrálním území Mikovice u Kralup nad Vltavou.

3. 3 Společné části jsou části podstatné pro zachování domu včetně jeho 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:

a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, základy jsou betonové, základové zdivo je vyzděné z cihel,

b) obvodové stěny domu, fasády, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, když obvodové stěny nad úrovní terénu jsou cihelné o tl. 450 mm. Stěny lemující schodišťový prostor jsou tl. 300 mm. Vnitřní příčky jsou tl. 100 mm a jsou z dutých cihel – příčkovek, dále podél domu osazena nopová folie chránící před vlhkostí. Dům je zateplen kontaktním zateplovacím systémem. Venkovní fasáda je zateplena polystyrénem v tl. 100 mm. Povrch je opatřen natahovací, silikátovou omítkou.

c) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních a televizní antény, střecha je kryta plechovou krytinou na původním dřevěném krovu. Střecha domu je valbová.

d) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, komínová tělesa, která jsou od úrovně základů vyzděná z plných cihel.

e) zápraží,

f) schody, vchody a schodiště, schodiště z betonových (teracových) stupňů zazděných do bočních a středové zdi. Podesty jsou z teracových dlaždic. Zábradlí na schodišti je z ocelových trubek. Schodiště včetně dlažeb je původní, schodiště je osvětleno plastovými okny, která jsou otevíravá a vyklápěcí.

g) vstupní dveře do domu z ulic, které jsou nové, plastové, plné s nadsvětlíkem.

h) průčelí,

i) chodby,

j) výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic), tj. zejména okna přístupná ze společných částí, když okenní otvory do suterénu jsou nové plastové, původních rozměrů. Okna do ulice jsou kovová s výplní děrovaným plechem. Z vnitřní strany jsou okna v zimě zakryta polystyrénem, který je v létě uložen na podlaze pod okny.

k) ostatní půda, tedy půdní prostory, které nejsou jednotkami nebo jejich příslušenstvím,

l) obvodové stěny prostorově ohraničující byty i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytů, 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.

m) podlahy, 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.

n) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod;

h) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem;

i) rozvody plynu až k uzávěru pro byt, plynové kotle a plynové turbokotle umístěné v domě, zejména v jeho suterénu, popř. elektrokotle,

o) 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;

p) jde-li o centrální vytápění, 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;

q) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí;

r) 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,

s) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,

t) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata 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.

Všechny tyto Společné části dle tohoto článku 3. 1 mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě **všichni Spoluvlastníci.**

3. 2 Společnou částí je dále:

a) suterén, tj. hlavní **sklepní prostor oddělený pro severní část domu**, ve kterém se nachází jednotlivé sklepní kóje, když samotné oddělené sklepní kóje jsou vymezeny jako příslušenství bytu a nejsou společnou částí domu. Dělící příčky mezi jednotlivými sklepními kójemi jsou z dřevěných latí, kóje jsou uzavíratelné. Suterénní zdivo je cihelné. Celkově je sklepní prostor ohraničeny po stranách vnějším lícem zdiva suterénu, dole betonovou podlahou a nahoře lícem nosné konstrukce stropu. Stropy v suterénu jsou klenuté Vstup do suterénu je původními dřevěnými dveřmi.

Tuto Společnou část mají právo užívat a povinnost podílet se na její opravách a údržbě **pouze někteří Spoluvlastníci, tj. Spoluvlastníci bytů severní části, konkrétně jde o jednotky číslo:**

10/1 - aktuální nájemce Vladimír Hora

10/3 - aktuální nájemce Josef Procházka

10/4 - aktuální nájemce Miluše Volková

10/5 - aktuální nájemce Jana Menoušková

10/7 - aktuální nájemci manželé Veronika a Pavel Astalošovi

3. 3Společnou částí je dále:

a) suterén, tj. hlavní **sklepní prostor oddělený pro jižní část domu**, ve kterém se nachází jednotlivé sklepní kóje, když samotné oddělené sklepní kóje jsou vymezeny jako příslušenství bytu a nejsou společnou částí domu. Dělící příčky mezi jednotlivými sklepními kójemi jsou z dřevěných latí, kóje jsou uzavíratelné. Suterénní zdivo je cihelné. Celkově je sklepní prostor ohraničeny po stranách vnějším lícem zdiva suterénu, dole betonovou podlahou a nahoře lícem nosné konstrukce stropu. Stropy v suterénu jsou klenuté Vstup do suterénu je původními dřevěnými dveřmi.

Tuto Společnou část mají právo užívat a povinnost podílet se na její opravách a údržbě **pouze někteří Spoluvlastníci, tj. Spoluvlastníci bytů jižní části, konkrétně jde o jednotky číslo:**

10/2 - aktuální nájemce Zlata Surmajová

10/6 – aktuální nájemce Ivan Popelka

3. 4 Velikost spoluvlastnických podílů na Společných částech pozemku parc. č. st. 17, jehož součástí je budova č. p. 10, v katastrálním území [Mikovice u Kralup nad Vltavou](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx?encrypted=a0EzVuLU4LCk1owt-tx7dgH5fxAP5yz8Im1HXxT_GGQguEDdxtxBchN_NDlltBKJVibSRTs5pk8qhCY31CqbIHrZhtpCSy0Te7V5bj3OZRZX0djBy4nV0g==) se řídí vzájemných poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.

**IV.**

**Úprava práv k pozemkům**

4. 1 Na základě tohoto prohlášení vlastníka spoluvlastnické podíly k pozemkům parc. č. st. 17, zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území [Mikovice u Kralup nad Vltavou](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx?encrypted=a0EzVuLU4LCk1owt-tx7dgH5fxAP5yz8Im1HXxT_GGQguEDdxtxBchN_NDlltBKJVibSRTs5pk8qhCY31CqbIHrZhtpCSy0Te7V5bj3OZRZX0djBy4nV0g==) budou činit:

|  |  |
| --- | --- |
| **Jednotka** | **Spoluvlastnický podíl** |
| 10/1 | **7153/54418** |
| 10/2 | **7881/54418** |
| 10/3 | **6502/54418** |
| 10/4 | **7422/54418** |
| 10/5 | **5230/54418** |
| 10/6 | **10640/54418** |
| 10/7 | **9590/54418** |

V souladu se zákonem jsou s vlastnictvím jednotky spojena práva k pozemkům parc. č. st. 17, zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území [Mikovice u Kralup nad Vltavou](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx?encrypted=a0EzVuLU4LCk1owt-tx7dgH5fxAP5yz8Im1HXxT_GGQguEDdxtxBchN_NDlltBKJVibSRTs5pk8qhCY31CqbIHrZhtpCSy0Te7V5bj3OZRZX0djBy4nV0g==). Vlastníci jednotek jsou i spoluvlastníky pozemku, přičemž s vlastnictvím jednotky se stávají i vlastníky spoluvlastnického podílu na pozemku podle 4. 1.

**V.**

**Věcná a jiná práva a závady přecházející se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky**

5. 1 Dle zákona na vlastníky jednotek přejdou zápisem vkladu smluv o převodu vlastnictví jednotek do katastru nemovitostí všechna práva a závazky týkající se pozemku parc. č. st. 17 a budovy č. p. 10, která je jeho součástí, v katastrálním území [Mikovice u Kralup nad Vltavou](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx?encrypted=a0EzVuLU4LCk1owt-tx7dgH5fxAP5yz8Im1HXxT_GGQguEDdxtxBchN_NDlltBKJVibSRTs5pk8qhCY31CqbIHrZhtpCSy0Te7V5bj3OZRZX0djBy4nV0g==) a to v rozsahu odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů.

5. 2 Na vlastníky bytových jednotek přejdou následující závazky:

a) závazky vyplývající ze smlouvy s Městským bytovým podnikem Kralupy nad Vltavou správě a údržbě nemovitosti,

b) závazky vyplývající ze smlouvy o běžném účtu, č. účtu 2308795339/0800 s Českou spořitelnou a.s.,

c) závazky vyplývající ze smlouvy o zřízení věcného břemene služebnosti č. IE – 126003665/VB/2. Předmětem smlouvy je zřízení umístění a provozování zařízení distribuční soustavy kabelové vedení NN a pojistkové skříně v budově. Rozsah věcného břemene podle smlouvy je vymezen v geometrickém plánu č. 1174-115/2015, schválené Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník dne 29. 4. 2015 č. PGP - 468/2015 - 206,

d) závazky vyplývající z pojistné smlouvy (č. 0932072663) o škodovém pojištění budov – Reality. Jedná se Pojištění budov – Reality. Pojistitelem je Generali Pojišťovna a.s., se sídlem Bělehradská 132, 120 84, Praha 2. Místo pojištění je adresa 28. října 10, 278 01 Kralupy nad Vltavou.

5. 3 S uvedeným pozemkem parc. č. st. 17, jehož součástí je budova č. p. 87, v katastrálním území [Mikovice u Kralup nad Vltavou](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrInfo.aspx?encrypted=a0EzVuLU4LCk1owt-tx7dgH5fxAP5yz8Im1HXxT_GGQguEDdxtxBchN_NDlltBKJVibSRTs5pk8qhCY31CqbIHrZhtpCSy0Te7V5bj3OZRZX0djBy4nV0g==) nejsou dále spojeny žádné závazky ani omezení vlastnického práva, na budově neváznou žádné právní povinnosti jako nesplacené úvěry nebo jejich zbytky, zástavní právo, věcná břemena nebo jiné právní vady.

**VI.**

**Pravidla pro správu nemovitých věcí, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou nemovitých věcí**

6. 1 Vzájemné vztahy vlastníků bytových jednotek, jejich práva a povinnosti a pravidla pro správu společných částí nemovitých věcí jsou stanoveny občanským zákoníkem, prováděcími právními předpisy, tímto prohlášením vlastníka, mandátní smlouvou se správcem domu a domovním řádem.

6. 2 Tento článek upravuje pravidla pro přispívání na náklady spojené se správou nemovitých věcí,a pravidla pro přispívání na plnění poskytovaná s užíváním jednotky – služby.

Vlastníci jednotek jsou povinni hradit:

A) Náklady na správu nemovitých věcí, a

B) Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu a nebytového prostoru (dále jen úhrada za služby).

**A) Náklady na správu nemovitých věcí**

Tyto náklady se skládají zejména z:

a) nákladů na údržbu a opravy společných částí nemovitých věcí

b) spotřeba elektřiny ve společných částech nemovitých věcí

c) úklid společných částí nemovitých věcí

d) náklady na údržbu zahrady

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí nemovitých věcí v poměru dle výše spoluvlastnických podílů. Vlastníci jednotek jsou povinni platit měsíčně na účet určeného správce nemovitých věcí zálohy na úhradu nákladů spojených se správou, údržbou a opravami společných částí nemovitých věcí. Výše zálohy bude určena vlastníky jednotek předem na období alespoň jednoho roku s ohledem na předpokládanou skutečnou výši nákladů.

6. 3 Ve věci úklidu společných částí nemovitých věcí dále vlastníci odkazují na domovní řád, který stanoví pravidla, dle kterých provádějí vlastníci tyto činnosti svépomocí.

**B) Úhrada za služby**

**Tyto služby jsou:**

a) studená voda (SV)

b) elektřina

c) plyn

6. 4 Každý vlastník jednotky je povinen hradit měsíčně zálohy za služby jejich dodavateli. Záloha na služby je splatná přímo dodavateli, dle její splatnosti. Příspěvek na náklady na správu nemovitých věcí v jedné částce je splatný k rukám správce, a to vždy nejpozději do 15. dne běžného měsíce.

6. 5 Služby jsou hrazeny zálohově a jsou zúčtovány jednou ročně vždy do 30.4. následujícího roku. Přeplatky budou vlastníkům jednotek dodavateli vráceny do 31.7.následujícího roku, ve stejné lhůtě jsou vlastníci jednotek povinni zaplatit dodavatelům případné nedoplatky.

**6. 6 Způsob rozúčtování** jednotlivých nákladů na správu nemovitých věcí a služeb je stanoven s odkazem na prováděcí právní předpisy, případně takto:

1) Spotřeba elektřiny ve společných částech nemovitých věcí – podle počtu osob hlášených na služby v jednotlivých jednotkách

2) Ostatní položky – poměrně podle podlahové plochy jednotky

6. 7 Zálohy za služby budou takto hrazeny a vyúčtovávány do doby, než vlastníci jednotek společně rozhodnou o nových pravidlech pro úhradu a vyúčtování služeb.

6. 8 Správou nemovitých věcí je pověřen……………..

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

7. 1 Nedílnou součástí tohoto prohlášení jsou půdorysy všech podlaží a jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí nemovitých věcí, s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí nemovitých věcí.

7. 2 Toto prohlášení a dohodu sepsal Mgr. Martin Kašpar, advokát, se sídlem Nad Rokoskou 1228/38, Praha 8, Kobylisy, a to podle technických a grafických podkladů poskytnutých vlastníkem nemovitých věcí. Je vyhotoveno celkem v 10 (deseti) vyhotoveních, každé s platností originálu.

**Přílohy:**

1) Půdorysy podlaží s příčkami a jejich schémata s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí nemovitých věcí (resp. budovy, která je součástí pozemku)

V Kralupech nad Vltavou dne……………….

………………………………

Bytové družstvo KVĚTINKA

zastoupeno předsedou představenstva Pavlem Astalošem

………………………………

Bytové družstvo KVĚTINKA

zastoupeno místopředsedou představenstva Josefem Procházkou